PRZEGLĄD NOTARIALNY

CENTRALNY ORGAN NOTARIATU POLSKIEGO

WYDAWANY PRZEZ IZBĘ NOTARIALNĄ OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE
PRZY WSPÓŁUDZIALE WSZYSTKICH IZB NOTARIALNYCH W PAŃSTWIE

DWUTYGODNIK POŚWIĘCONY SPRAWOM ZAWODOWYM I ZAGADNIENIOM PRAWNYM
Z DZIEDZINY TEORII I PRAKTYKI NOTARIATU

TREŚĆ Nr. 23, 1937 r.

Redakcja i Administracja: Warszawa, Kapucyńska 6, gmach Hipoteki, lokal Nr 62, telefon 257-81.

Godziny dla interesantów: od 10-ej do 1-ej po poł.

Rękopisów Redakcja nie zwraca.

Opłata pocztowa uiszczona gotówką.

Prenumerata: miesięcznie — 2 złote, kwartalnie — 5 złotych, rocznie — 20 złotych; dla asesorów, aplikantów i pracowników notariatu — miesięcznie 1 złoty.

Ogłoszenia: strona — 200 zł, 1/8 str. — 30 zł, 1/16 str. — 20 zł, drobne — 20 gr od wyrazu.

Konto P. K. O. 19.969 („Przegląd Notarialny“, Warszawa)

Cena numeru - 1 złoty.

Nr 23. WARSZAWA, GRUDZIEŃ I, 1937 r. Rok XVI.

NA PROGU SESJI PARLAMENTARNEJ

OBNIŻENIE OPŁAT ALIENACYJNYCH — SPRAWA OBNIŻENIA NIEKTÓRYCH STAWEK TAKSY NOTARIALNEJ — DONIOSŁE PROJEKTY USTAWODAWCZE

Dnia 1 b. m. odbyło się pierwsze posiedzenie Sejmu w tegorocznej zwyczajnej sesji budżetowej. Na posiedzeniu tym Wiceprezes Rady Ministrów i Minister Skarbu P. Inż. *E. Kwiatkowski* wygłosił wielkie przemówienie, w którym zobrazował całokształt sytuacji gospodarczej i skarbowej Państwa. M. inn. mówca zapowiedział w imieniu Rządu wniesienie szeregu przedłożeń z dziedziny podatkowej, a wśród nich, jak oświadczył (cyt. wg. „Polski Gospodarczej", zesz. 49):

Wzmożeniu i ułatwieniu obrotów nieruchomościami będzie służyć — w myśl wniosków, jakie zamierzam złożyć — obniżenie opłaty od przejścia nieruchomości z 6,4% na 5% drogą zmniejszenia państwowej części opłaty z 4,4% na 3% przy równoczesnym wprowadzeniu — wzamian nieżyciowych szacunków prawnych — prawa obiektywnego ustalenia faktycznej wartości zbywanych przedmiotów majątkowych. Nadto przejście własności rolnej o wartości do 5 tys. zł. opłacałoby w myśl tych propozycji — przez pewien okres czasu — opłatę szczególnie niską, bo zaledwie 1%.

Przytoczone stwierdzenie posiada ogromne znaczenie. Obniżenie opłat alienacyjnych co do nieruchomości wiejskich mniejszej wartości było w sferze projektów już od szeregu miesięcy, (projekt uchwalony został przez Radę Ministrów dnia 24 listopada r. b.), a trybem ogólnym weszło w tę sferę w ostatnich dopiero tygodniach. Obecnie, jak wynika z cytowanego oświadczenia, projekty te dojrzały już do realizacji, której waga będzie wydatnie wzmożona przez powiązanie obniżki opłat alienacyjnych z dążeniem do poderwania fałszywych szacunków, wobec których byliśmy dotychczas faktycznie bezbronni.

*

Wobec ujawnienia sprawy na forum sejmowym, możemy w tej chwili podać już do wiadomości, że równolegle z obniżeniem na okres przejściowy opłat alienacyjnych od małych obiektów wiejskich — projektowane jest w analogicznym zakresie obniżenie taksy notarialnej, w szczególności stawek minimalnych z § 14 rozporządzenia z 15.XI. 1935 r. Sprawa ta, która od kilku miesięcy jest przedmiotem szczególnego zainteresowania Konferencji Prezesów i Wiceprezesów Rad Notarialnych, nabierze bezpośredniej aktualności po uchwaleniu nowelizacji u. o. s. co do wyjątkowego obniżenia opłat alienacyjnych dla mniejszych nieruchomości ziemskich. Na razie sprawa jest przedmiotem badań i jest też, jak zaznaczyliśmy, przedmiotem troskliwej opieki właściwych czynników notariatu.

Jakkolwiek wykraczająca poza teren parlamentarny, sprawa obniżenia opłat notarialnych dla drobnej własności wiejskiej jest przez pewnych posłów sejmowych traktowana w szczególny sposób i wciąż wysuwana ze stanowiska „interesów drobnego rolnika". I tak, już na samym wstępie tegorocznej debaty budżetowej, na posiedzeniu Sejmu w dniu 2 b. m., P. Pos. *Hyla*, znany ze swego „nastawienia" antynotarialnego, ponownie poruszył tę sprawę, zaznaczając, że jest ona... „ważnym postulatem wsi".

W ten sposób sprawa, wymagająca wybitnie rzeczowego traktowania, dostaje się na fale polityczne, co oczywiście utrudnia właściwe jej ujmowanie. Nie wątpimy jednak, że będzie ona rozstrzygnięta przez Ministerstwo Sprawiedliwości tak, jak wymagać tego będzie dobro wszystkich wchodzących w grę czynników — z zawarowaniem podstaw bytu mniejszych kancelarii notarialnych. Do publicystycznego ujęcia sprawy niebawem powrócimy.

*

Rozpoczęta sesja zwyczajna Sejmu i Senatu będzie dla notariatu wysoce interesująca. Obok zaznaczonej już nowelizacji ustawy o opłatach stemplowych, która będzie zresztą szerzej zakrojona, obok zalegających projektów ustawodawczych z ubiegłej sesji (prawo o ustroju adwokatury, wniosek P. Pos. *Terszakowca*, do którego nawiązujemy dalej w obszernym wywodzie redakcyjnym wniosek P. Pos. *Hyli* — druk Nr 330: p. *P. N.* 1937 r., Nr 3—4, str. 30 i Nr 5, str. 18) — na sesji znajdzie się szereg nowych przedłożeń rządowych, które spotkają się w świecie notarialnym z dużym zainteresowaniem, a w szczególności:

projekt ustawy o utworzeniu Sądu Apelacyjnego w Toruniu;

projekt ustawy o ulgach w spłacie wierzytelności hipotecznych (stopniowa likwidacja moratorium hipotecznego, wygasającego z dniem 1 stycznia 1938 r.);

projekt ustawy o ulgach przy regulacji hipotecznej (projekt ma szczególne znaczenie dla sprawy upowszechnienia hipoteki na ziemiach środkowych i wschodnich, zmierzając do obniżenia kosztów regulacji hipoteki nieruchomości ziemskich o obszarze do 50 ha).

Wymienione projekty ustaw przedstawimy w następnym numerze.

FORMA NOTARIALNA

ISTOTA FUNKCJI NOTARIATU — ZNACZENIE PRZYMUSU FORMY NOTARIALNEJ — SPRAWA KOSZTÓW CZYNNOŚCI NOTARIALNYCH

W związku z otwarciem zwyczajnej 1937 roku sesji Sejmu i Senatu, wypada oświetlić kilka spraw z dziedziny notariatu, a to dlatego, że wobec zgłoszonych w ubiegłej sesji parlamentarnej niektórych wniosków poselskich — może on znaleść się niebawem na widowni publicznej.

Jest rzeczą pierwszorzędnej wagi, by sprawy, dotyczące notariatu, nie były rozważane bez wniknięcia w ich istotę, jak to się u nas, niestety, często dzieje. Toteż postanowiliśmy zebrać na tym miejscu nieco materiału, by przyczynić się w ten sposób do zarysowego przynajmniej oświetlenia kilku spraw, dotyczących notariatu.

I.

Wypada zacząć od rzeczy podstawowej, a mianowicie od ustalenia samych założeń funkcji notariatu. Zdawało by się, że jest to zbędne, boć nie ma chyba potrzeby ustalać założeń instytucji, która ma za sobą wielowiekową tradycję historyczną, praktykę całego świata cywilizowanego i oparte na uznanych powszechnie przesłankach naukowych głębokie uzasadnienie życiowe. Jednakże w naszych warunkach — bliżej tego wyjaśniać nie potrzeba — takie ustalenie pojęć fundamentalnych jest przy każdej okazji bardzo pożądane.

Nie będziemy snuć rozważań teoretycznych, bo brak miejsca na to nie pozwala, lecz odtworzymy poprostu wyjątki z oświadczeń, stanowiących częściową treść ankiety, jaką „Przegląd Notarialny" rozpisał w 15-lecie swej pracy (Nr 3—4, luty 1937 r.) na temat istoty i wagi funkcji notariatu w życiu społeczeństwa i Państwa. Oto ustalenia, których przedmiotowości nikt chyba nie podda w wątpliwość:

...Znaczenie notariatu wypływa z tego, co stanowi podstawę tego zawodu. Jest nią zaufanie publiczne do notariusza. Zaufanie to rodzi wprawdzie ustawa, ale je gruntuje i umacnia w społeczeństwie ten kapitał sił moralnych i intelektualnych, z którym każdy notariusz pełni swe obowiązki.

Obywatel w pełni zaufania składa w ręce notariusza wszystko to, co związane jest z posiadaniem mienia i prawami majątkowymi, tak samo jak w ręce lekarza składa swe zdrowie. Od notariusza oczekuje obywatel takiego ukształtowania swoich stosunków prawnych, które zapewnią mu stałość i bezpieczeństwo przed zakusami ludzi złej woli.

Powagą swego stanowiska notariusz nadaje moc prawną poszczególnym przejawom życia gospodarczego, które przyobleka w formy prawnie skrystalizowane i trwałe.

...Placówki notarialne, rozrzucone po całej Rzeczypospolitej, w punktach częstokroć oddalonych od większych skupień, są komórkami kultury narodowej, która winna promieniować jak najszerzej i jak najintensywniej. Komórki te będą jednocześnie gruntować w społeczeństwie poczucie prawa i ładu.

Witold Grabowski
Minister Sprawiedliwości.

*

Już to samo, że notariat jest instytucją samoistną i powszechnie spotykaną we wszystkich ustrojach prawnych, bo notariat istnieje nawet tam, gdzie obrót prawny w zakresie prawa prywatnego jest bardzo ograniczony, zdaje się najlepiej świadczyć o konieczności tej instytucji, a przez to i o doniosłości samej funkcji notarialnej w życiu prawnym.

Stojąc na straży pewności obrotu prawnego, co jest jego najbliższym celem, notariat spełnia zadanie profilaktyki prawnej, zadanie, które tym lepiej będzie spełnione, im więcej będzie umocnione stanowisko notariusza, na co składają się właściwe ramy organizacyjne i dobór osobisty, uwarunkowany szczególnymi kwalifikacjami. Obok rozległej i gruntownej wiedzy prawniczej, bez której notariusz nigdy nie sprosta swoim zadaniom, potrzebna mu jest znajomość życia w różnych jego przejawach a zwłaszcza ścisły obiektywizm, właściwy sędziemu. W większości bowiem przypadków wobec dwóch stron, z których każda ma swój istotny odrębny interes, notariusz nie może poprzestać na roli biernego rejestratora oświadczeń woli lecz musi występować jako czynnik obiektywnie równoważący i godzący sprzeczność interesów.

Stefan Sieczkowski
b. Podsekretarz Stanu
w Ministerstwie Sprawiedliwości.

*

...Wolą ustawodawcy było, aby notariusz stał się ośrodkiem dobrego słowa i życzliwej rady dla okręgu swego urzędowania, a zwłaszcza dla stron stawających do aktu notarialnego, a zarazem by porada ta w akt notarialny wcielona, udzielona była życzliwie nie tylko w oparciu o wiedzę fachową, lecz również i z serca, odczuwającego dolę ludzi nieraz przytłoczonych zagadnieniem, które notariusz ma ująć w akt skuteczny i korzystny tak pod względem prawnym, jak i pod względem praktycznym. Państwo powierzyło bowiem czynności, należące do zakresu sądownictwa niespornego (t. zw. jurysdykcję prewencyjną) właśnie dlatego notariuszom, że dają oni poniekąd gwarancję sprawowania jurysdykcji w taki sposób, który by w możliwie najszerszym zakresie zabezpieczał obecne i przyszłe interesy prawne i gospodarcze stron przed ewentualnymi sporami i procesami.

Ogrom tych zagadnień, którym „dobry notariusz" według zamierzeń ustawodawcy ma podołać, najlepszą stanowi podstawę do oceny funkcji notariatu w życiu prawnym. Upoważnia mianowicie do stwierdzenia, że notariat jest przede wszystkim zawodem o wielkim znaczeniu społecznym, a nadto „sztuką" (prawniczą), co do której zgodne jest zdanie piśmiennictwa fachowego, a zwłaszcza teoretyków notariatu, że ta swego rodzaju artystyczna umiejętność posługiwać się musi daleko posuniętą techniką i precyzyjnością, by mogła wypełnić funkcje, zakreślone dla niej w życiu prawnym.

Cezary Szyszko
Prezes Sądu Apelacyjnego w Poznaniu.

*

...Funkcja (rola) notariusza w życiu prawnym, zdaniem moim, opartym na długiej i z różnych punktów widzenia prowadzonej obserwacji, jest w wielu przynajmniej momentach niezmiernie trudną i wymagającą ze strony notariusza nie tylko znajomości (rozumienia) ustaw, warunków i obyczajów lokalnych i ogólnych procesów gospodarczych, ale także niezwykłej subtelności moralnej i panowania nad sobą.

...Musi on być doradcą dwóch z reguły stron, których interesy są nieraz sprzeczne, musi bronić ustawy, musi przewidywać skutki wyrażenia woli każdej ze stron i o skutkach szkodliwych je ostrzec; jednocześnie zaś, będąc materialnie zależnym od stron, bo z nich przecież żyje, nie może nie tylko zrażać sobie klientów, ale, przeciwnie, jego uprawniony interes życiowy zmusza go do zjednywania sobie ich zaufania.

Ile talentu, rozsądku, taktu, znajomości rzeczy itp. posiadać trzeba, aby z tak skomplikowanych i sprzecznych nieraz okoliczności wyjść cało moralnie i materialnie?

Marian Zbrowski

b. Prezes Sądu Apelacyjnego we Lwowie.

*

...Fukcja powierzona notariuszowi jest to tworzenie ram harmonijnego układania się stosunków materialno-prawnych, co jest koniecznością z punktu widzenia ładu społecznego i porządku prawno-państwowego.

Bez tych ram miliardy tak bardzo różnorodnych stosunków prywatno - majątkowych i krzyżujących się interesów gospodarczych wytworzyłyby chaos.

To też bez żadnej przesady notariat można nazwać słupem granicznym pomiędzy ładem państwowym i społecznym a chaosem.

Akty notarialne odgrywają rolę sui generis wiązań żelbetonowych przyszłych konstrukcji gospodarczych i od ich solidności oraz umiejętności notariusza zależy pewność, spokój i zaufanie obrotu.

Józef Przyłuski

Prezes Sądu Apelacyjnego w Wilnie.

*

...Notariat spełnia w życiu prawnym funkcję specyficzną i wysoce poważną. Ustawa bowiem powierza mu całą jurysdykcję niesporną wzgl. prewencyjną, polegającą na sporządzaniu aktów, którym strony zobowiązane są lub pragną nadać znamię wiary publicznej.

...Waga tej jurysdykcji jest z punktu widzenia społecznego i państwowego bardzo poważna. Stąd stanowisko notariatu ma wiele punktów stycznych ze stanowiskiem sędziowskim, co znajduje swój wyraz w pozytywnych przepisach ustrojowych. Ustrój notariatu w podstawowych jego założeniach jest jednak odmienny od ustroju sądów, co jest wypływem odmiennego celu, dla którego został notariat ustanowiony. Jako istotny cel jego istnienia należy przyjąć tak interes Państwa jak i interes społeczeństwa, aby niektóre akty prawne ewentualnie stwierdzenia okoliczności faktycznych, ważne ze stanowiska prawa a mające charakter zbyt prywatno-prawny, aby mogły i powinny być włączone w ramy urzędowania Władz, przecież zostały sporządzone przez osoby, które świadome swego charakteru osób zaufania publicznego dałyby gwarancję, iż w swojej działalności pogodzą objektywnie interes prywatny strony z interesem Państwa i porządku publicznego.

Z jednej strony więc Państwo powinno traktować notariuszy na równi ze swoimi bezpośrednimi organami pod względem zaufania do solidności ich pracy, a z drugiej strony osoby prywatne powinne powierzać im dokonywanie czynności prawnych ze świadomością, że Państwo wzięło pewnego rodzaju odpowiedzialność moralną za sposób i uczciwość ich urzędowania.

Dr Agenor Frendl

Prezes Sądu Apelacyjnego w Katowicach.

*

...Pogląd, według którego notariusz ma tylko pilnować stempli i opłat, a sama treść prawnicza aktu, o ile tylko wprost prawa nie obraża, nic go nie obchodzi, byłby zupełnie błędny i z powołaniem notariusza nie licujący. Przy czynnościach, w których z obu stron biorą udział adwokaci, notariusz winien kierować ich dyskusją tak, aby ona doprowadziła do oczekiwanego przez strony celu, nadawać ostateczną redakcję, być rodzajem arbitra między stronami. Tem czynniejszą będzie rola notariusza w wypadkach zapewne najliczniejszych, w których strony bez pomocy adwokata się obchodzą, wówczac cała budowa prawna aktu będzie wyłącznie dziełem notariusza.

Co się tyczy istoty funkcji notariusza, to wynika ona z przepisów prawa notarialnego. Waga jest znaczna, bo przed notariuszem sporządzają się najważniejsze czynności życia prawnego obywateli, mające wielkie znaczenie nie tylko pod względem majątkowym, ale często także pod względem moralnym i społecznym. A notariusz — czy to wspomagany przez adwokatów, czy tym bardziej bez ich udziału, nadaje tym czynnościom właściwą formę prawną wpływającą w najwyższym stopniu na ich charakter i skuteczność.

Stanisław Bukowiecki

Prezes Prokuratorii Generalnej R. P.
Wiceprezydent Komisji Kodyfikacyjnej.

*

Po głębokich wywodach nieodżałowanego ś. p. Wł. L. Jaworskiego (Reforma Notarjatu, Kraków 1929) nie potrzebuję uzasadniać zdania, że istotną funkcją notariatu jest wykonywanie w sferze prawa majątkowego tak zwanej jurysdykcji prewencyjnej przez sporządzanie aktów (dokumentów), stanowiących lub stwierdzających czynności prawne. Samoistność tej funkcji polega na tym, że notariusz jako organ jurysdykcji prewencyjnej nadawać ma czynnościom prawnym taką formę i taką treść, jakie są potrzebne, aby wolę stron doprowadzić do zgodności z prawem obowiązującym, aby dać jej wyraz jasny i nie dopuszczający wątpliwości oraz aby zapobiec rozdźwiękowi między skutkami zamierzonymi a tymi, jakie z czynności wynikną; powinien on ukształtować akt w taki sposób, aby żadne z zawartych w nim postanowień nie kryło w sobie zalążka przyszłych nieporozumień. Odrębne właściwości tej funkcji występują na jaw bez względu na to, w czyje ręce złożono jej wykonywanie. Gdyby je powierzono sędziemu, rola sędziego w tym zakresie będzie zasadniczo odmienna od roli sędziego, rozpoznającego sprawy sporne, który ma przed sobą gotowy już stosunek prawny i na tworzenie go nie ma wpływu (Jaworski *l. c.* s. 20); gdyby je powierzono adwokatowi, musiałby on w sferze jurysdykcji prewencyjnej zapomnieć o tym, że jako adwokat działa zasadniczo w wyłącznym interesie jednej strony, a dążyć do stworzenia w akcie syntezy obustronnych celów (Jaworski *l. c.* s. 32) i do wszechstronnego uzgodnienia tej syntezy z prawem obowiązującym. Wynika stąd zd. m. potrzeba istnienia notariatu jako odrębnej instytucji, bo do wykonywania funkcji, mającej ostro wyodrębnione właściwości, najlepiej nadaje się organ, stworzony wyłącznie dla tego celu. Sprawując przez sporządzanie aktów tę funkcję spełnia notariusz w życiu prawnym rolę podobną do tej, jaka na innym odcinku życia przypada lekarzowi - higieniście (Jaworski *l. c.* s. 21): zmniejsza liczbę przypadków chorobowych, w których reali-

zacja porządku prawnego wymaga interwencji sądu, a przez to przyczynia się do pewności i stałości stosunków prawnych.

Dr Stanisław Wróblewski
Profesor Uniwersytetu Jagiellońskiego,
Prezes Polskiej Akademii Umiejętności,
Członek Komisji Kodyfikacyjnej.

*

Notariusz spełnia samoistną funkcję w życiu prawnym, gdyż jest funkcjonariuszem publicznym, w którego ręce zostało złożone wyłączne prawo i obowiązek sporządzania i pieczy nad dokumentami, do których porządek prawny przywiązuje wielką wagę. W ramach naszego porządku prawnego funkcja ta jest specjalnie ważna z tego względu, że porządek ten stara się oprzeć dużą część obrotu prawnego na dokumencie. W ten sposób, gdy dokument staje się w obrocie prawnym w bardzo szerokim zakresie aktem bądź decydującym o ważności czynności prawnej bądź stanowiącym jedyny jej dowód, notariusz jako czynnik, któremu dokument zawdzięcza specjalną moc prawną, zyskuje stanowisko bardzo ważne.

Wobec znaczenia jakie nasze prawo przywiązuje do dokumentu a zwłaszcza do dokumentu notarialnego, najważniejszą cechą, jaka charakteryzować będzie czynnik, któremu sporządzanie i pieczę nad tymi dokumentami powierzono, będzie zaufanie publiczne. Notariusz jest więc przede wszystkim człowiekiem publicznego zaufania, któremu prawo powierza z tego właśnie tytułu samodzielne sporządzanie tych czynności, do których przywiązuje specjalną wagę.

Dr Kamil Stefko
Profesor Uniwersytetu Jana Kazimierza,
Członek Komisji Kodyfikacyjnej.

*

...Zadaniem notariusza jest w pierwszym rzędzie spisywanie dokumentów prawnych. Przy dokonywaniu tej czynności nie powinien jednak ograniczać się do przepisywania formularzy, albo do powtarzania przepisów ustawowych, lecz prawa i obowiązki uczestników aktu powinien po ich należytym pouczeniu i z uwzględnieniem ich interesów określić w sposób celowy, a więc albo odstąpić od dyspozytywnych przepisów ustawowych albo je uzupełnić.

Działalność notariusza jest więc w pewnym kierunku prawotwórczą, bo kautele, zawarte w aktach prawnych, mają taką samą doniosłość, jak przepis ustawy i przyczyniają się do pewności obrotu prawnego.

Dr Maurycy Allerhand
Adwokat we Lwowie,
Profesor Uniwersytetu Jana Kazimierza,
Członek Komisji Kodyfikacyjnej.

*

...Notariusz jest czynnikiem współdziałającym w czynnościach prywatno - prawnych, dokonywanych przez strony. Współdziała on w czasie, gdy strony zgodnie dążą do ułożenia względnie do wytworzenia stosunku prawnego. Jako współczynnik przy normowaniu stosunku prawnego między stronami, notariusz ma poważne zadanie do spełnienia. Przez udzielenie stronom odpowiednich wskazówek oraz przez umiejętne sformułowanie woli stron notariusz niejednokrotnie zapobiega przyszłym sporom. Ponadto i przede wszystkim notariusz s t r z e ż e l e g a l n o ś c i czynności prawnych, dokonywanych przez strony, stoi więc na straży porządku publicznego. Notariusz przeto nie jest tylko wykonawcą zleceń stron. Jego funkcje są inne. Do czynności notariusza przywiązana jest powaga wiary publicznej. W pewnych warunkach akt notarialny ma moc tytułu wykonawczego. Nadto w niektórych przypadkach współdziałanie notariusza wymagane jest dla bytu czynności prawnej (art. 82 pr. o not. i in.). Zachodzi to wówczas, gdy sprawa prywatna wiąże się do pewnego stopnia i z interesem publicznym albo z interesem osób trzecich. Do czuwania nad tym interesem powołany jest notariusz.

Wacław Miszewski
Em. Sędzia Sądu Najwyższego,
Zast. Prof. Uniwersytetu Józefa Piłsudskiego,
Członek Komisji Kodyfikacyjnej.

*

Analogicznie do dziedziny medycyny, gdzie punkt ciężkości przesuwa się coraz bardziej od terapii — do higieny, do uprzedzania chorobowych stanów ludzkich, również także i w świecie prawa nabiera coraz większego zrozumienia myśl o konieczności zapobiegania powstającym na tle sporów, zatargów i bezprawi — c h o r o b o m p r a w n y m — p r o c e s o m s ą d o w y m — w formie zorganizowanego na szerokich podstawach postępowania pojednawczego.

W związku z tym uwypukla się specjalnie rola notariatu, jako ważnego o g n i w a w j u r y s d y k c j i p r e w e n c y j n e j, jako samoistnego, s a m o d z i e l n e g o z a w o d u p r a w n i c z e g o, wymagającego nie tylko doskonałego przygotowania fachowego, dużej znajomości stosunków gospodarczych i społecznych, wysokiego wyrobienia życiowego, ale nie mniej posiadania pełnowartościowych cech charakteru, które by służyły za podstawę do pozyskania pełnego zaufania ze strony społeczeństwa.

Jeżeli chodzi w szczególności o nasze stosunki, to wobec nadmiernej ilości różnorodnych przepisów prawnych, braku elementarnych wiadomości z dziedziny prawa wśród szerokich sfer społecznych i niskiego w ogóle poziomu umysłowego ludności, przede wszystkim wiejskiej, zadania notariusza stają się specjalnie doniosłe, idzie tu już bowiem nie tylko o należyte przyoblekanie w formę prawną woli stron, lecz głównie może o szeroką p o m o c d o r a d c z ą przy ujawnianiu tej woli i układaniu wzajemnych stosunków majątkowych kontrahentów.

...Żeby jednak zawodowe i społeczne obowiązki notariusza mogły być realnie wykonywane w całej pełni, należałoby zgodnie z potrzebami życia zerwać czym prędzej z wszelkimi fikcjami w tej dziedzinie i potraktować wreszcie stanowisko notariusza, jako oparty na podstawach zawodowych u r z ą d p u b l i c z n y, nie zaś jako mniej czy więcej lukratywną g o d n o ś ć, nadawaną czy rozdawaną w imię przestarzałej w danym wypadku zasady „panis bene merentium".

Kazimierz Fleszyński
Sędzia Sądu Najwyższego,
Redaktor „Głosu Sądownictwa",
Wiceprezes Zarządu Głównego
Zrzeszenia Sędziów i Prokuratorów R. P.

*

W świetle zacytowanych wyjątków z oświadczeń rzeczników interesu państwowego, strażników porządku prawnego oraz przedstawicieli nauki i wszystkich gałęzi praktyki prawniczej — zarysowuje się istota funkcji notariatu z całą wyrazistością. Można więc ją scharakteryzować w następującym ujęciu ogólnym:

— Notariat jest s a m o i s t n ą i n i e z b ę d n ą dla równowagi życia społeczno-prawnego instytucją p r a w n i c z ą, którą tworzą u s t a n o w i e n i przez Państwo i działający pod n a d z o r e m jego organów f u n k c j o n a r i u s z e p u b l i c z n i, pracujący na zasadach w o l n o - z a w o d o w y c h i ponoszący wobec stron całkowitą o d p o w i e d z i a l n o ś ć materialną, a których

głównym zadaniem jest sporządzanie różnorodnych dokumentów z dziedziny czynności dobrej woli, by dwustronnie uzgodnionej woli tej nadać należyty wyraz w ramach prawa i porządku publicznego — w celu utrwalenia autentyczności dowodu, zabezpieczenia prawnego umawiających się stron oraz zawarowania pewności i bezpieczeństwa obrotu prawnego.

W tej przydługiej może, ale zato wszechstronnej definicji mieszczą się wszystkie istotne pierwiastki notariatu. Nie podobna ich oczywiście szczegółowo na tym miejscu analizować. Kto jednak zechce uważnie powyższą definicję odczytać, ten na pewno zdoła sobie uświadomić, jak doniosłą jest funkcja notariatu w życiu społeczeństwa i Państwa.

II.

Przedstawione zadania notariatu nabierają szczególnego znaczenia, gdy chodzi o obrót prawny, dotyczący nieruchomości — ziemi, stanowiącej największe bogactwo Narodu, i wzniesionych na niej budowli.

W interesie ogólnym bezwzględnie bowiem leży, by każda umowa, mająca za przedmiot przeniesienie prawa własności do nieruchomości, ograniczenie lub obciążenie tego prawa, była ujęta w formę, gwarantującą zgodną z ustawą i porządkiem publicznym prawdziwość oświadczeń stron w dokumencie, który jest podstawą wpisu hipotecznego, oraz najskuteczniej zabezpieczającą ich interesy w ramach pewności i bezpieczeństwa obrotu prawnego.

Toteż wobec ogromnej wagi sprawy, bez czekania na zunifikowanie polskiego prawa rzeczowego, którego projekt wstępny ogłoszony został dopiero w połowie 1937 roku przy wprowadzeniu z dniem 1 stycznia 1934 roku jednolitego dla całego Państwa prawa o notariacie — ustanowiony został w art. 82 tego prawa przymus formy notarialnej dla czynności w zakresie obrotu nieruchomościami.

Wywołało to poruszenie w pewnych kołach dzielnicy małopolskiej, dla której była to rzecz nowa, ale i nagląco konieczna, bo chaos prawny w zakresie obrotu nieruchomościami przybierał tam wręcz zastraszające rozmiary. Wówczas to też, na prośbę Redakcji „Przeglądu Notarialnego", ówczesny Wiceminister Sprawiedliwości P. *Stefan Sieczkowski,* który z ramienia Rządu kierował pracami nad jednolitym prawem o notariacie, w następujących m. inn. słowach przedstawił motywy do art. 82 pr. o not. (*P. N.* Nr 11, 1933 r., str. 3):

Uporządkowanie stanu prawnego w Państwie w zakresie obrotu nieruchomościami było oddawna naglącą koniecznością. To też w związku z wprowadzeniem jednolitego prawa o notarjacie Ministerstwo Sprawiedliwości uznało za właściwe sprawę ostatecznie załatwić w postaci art. 82 Prawa o notarjacie.

Wiadomo, że sprawa ta budzi w województwach południowych głębokie rozdźwięki, nad któremi wypada ubolewać. Sądzę, że przyczyną tych rozdźwięków jest nieprawidłowe podejście do zagadnienia, które nie może być rozważane pod kątem widzenia interesów tego czy innego zawodu prawniczego, lecz jedynie i wyłącznie ze stanowiska interesu publicznego.

Otóż nie może ulegać wątpliwości, że interes ten wymaga ujednostajnienia przepisów, dotyczących formy czynności prawnych w zakresie obrotu nieruchomościami, w sensie wprowadzenia dla całego Państwa formy urzędowej, obowiązującej już na znacznej większości obszaru Rzeczypospolitej.

Ustanowienie obowiązku formy urzędowej dla czynności dotyczących przejścia, ograniczenia lub obciążania prawa własności do nieruchomości, spowodowane zostało następującymi względami:

Obrót nieruchomościami wymaga nie tylko hamulca dla jednostek, które powinny głęboko zreflektować się zanim dokonają czynności prawnej w tej dziedzinie, ale wymaga także możliwie dokładnego ustalenia prawnego w interesie pewności i bezpieczeństwa obrotu. Jedno i drugie dać może tylko forma notarjalna.

Do jakich wyników prowadzi dopuszczenie umów prywatnych w zakresie obrotu nieruchomościami — widać właśnie na przykładzie województw południowych, gdzie doszliśmy do niebezpiecznego bezładu prawnego. Hipoteka stała się tam instytucją w znacznej mierze nominalną. Niezgodność stanu hipotecznego ze stanem prawnym i faktycznym jest zjawiskiem nieomal powszedniem. Nawet w wypadkach, gdy prawo wymaga formy urzędowej dla pewnych nielicznych zresztą umów, sporządza się tam często czynności w formie prywatnej, nadając im charakter pozorny, co prowadzi zazwyczaj do przewlekłych sporów i procesów. Wszystko to wpływa oczywiście ujemnie na stosunki prawne.

A więc nie tylko zaznaczone przesłanki teoretyczne, ale i doświadczenie praktyczne na terenie województw południowych, musiały skłonić prawodawcę polskiego do uporządkowania tego stanu rzeczy przez rozciągnięcie na obszar całego Państwa zasady obowiązkowej formy urzędowej dla czynności prawnych, dotyczących prawa własności do nieruchomości.

Ponadto musiał być wzięty pod rozwagę i wzgląd fiskalny. Pobór opłat stemplowych od aktów, w zakresie obrotu nieruchomościami i ich obciążania, przez notarjuszy jest najbardziej celowy. I znowu, nie tylko ze względów teoretycznych, ale na podstawie wieloletniej praktyki prawodawca musiał dojść do wniosku, że interesy Skarbu Państwa są zgodne w tym wypadku z ogólnemi interesami obrotu prawnego i że wprowadzenie obowiązku formy urzędowej jest ze stanowiska fiskalnego bardzo pożądane.

Bezpośredni przy samym akcie pobór przypadających opłat stemplowych, a więc w momencie pod względem psychologicznym najkorzystniejszym, jest nie tylko przyspieszeniem wpływu tych opłat, ale i niewątpliwem ułatwieniem w ich ściągnięciu. W ten sposób Skarb Państwa otrzymuje, co mu się należy, i prędzej i pewniej, a ponadto zaoszczędza na kosztach wymiaru i poboru.

Zapewne, wzgląd fiskalny ma w tym wypadku znaczenie subsydjarne, ale gdy zaznaczone względy zasadnicze przemawiają na rzecz art. 82 prawa o notarjacie, to i ten wzgląd dodatkowy ma swoją wagę.

Oto motywy, którym nie podobna zadać najmniejszego kłamu, jeżeli się rzetelnie traktuje sprawę, licząc się li tylko z interesem publicznym.

Motywy te znalazły znakomite i wysoce autorytatywne poparcie w uchwale całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 1937 r., która w następujących słowach podkreśliła znaczenie formy notarialnej dla pewności i bezpieczeństwa obrotu prawnego (sprawa Nr *C. Prez. 5/36* — pełny tekst: *P. N.* Nr 13 — 14, 1937 r., str. 25 i nast.):

...Szczególne względy powodują, że nawet kodeksy cywilne, które uznają zasadę swobody co do formy dokonywania czynności prawnej, w pewnych mniej lub więcej licznych przypadkach przepisują zachowanie określonej formy, czyniąc z niej przesłankę ważności czynności. Dotyczy to w szczególności zarówno kodeksu zobowiązań (art. 109 k. z.), jak i kodeksów dzielnicowych (§ 883 a. k. c. i § 125 n. k. c.).

Przyczyny, dla których wymieniona zasada ulega niekiedy ograniczeniu, polegają na tym, że korzyści, wynikające z ograniczenia wymienionej swobody, są istotne i powszechnie uznawane.

Pomijając wzgląd, że czynność, dokonywana przy przestrzeganiu szczególnej formy, chroni strony w lepszy sposób przed tranzakcjami, dokonanymi w pośpiechu i bez nakazanej rozwagi, główna korzyść takiej formy dla obrotu prawnego polega na tym, że daje ona zewnętrzny dokładny wyraz oświadczeń woli stron, stanowiąc maximum gwarancji, iż wyrażona przez nie treść czynności odpowiada ich woli, w szczególności wyklucza ona wątpliwość co do definitywnego charakteru oświadczeń woli, usuwając w ten sposób niepewność, czy oświadczenia stron były jedynie pertraktacjami, a przede wszystkim stanowi ona raz na zawsze dowód, w przyszłości, niezależny od zawodnej pamięci ludzkiej, że stwierdzona przy zachowaniu szczególnej formy czynność rzeczywiście dokonana została.

Formą, która najlepiej służy realizowaniu powyższych istotnych dla obrotu prawnego względów, jest forma dokumentu publicznego, sporządzonego przez właściwy organ publiczny zgodnie z przepisami ustawy. W związku z tym przywiązują ustawy do takiej czynności prawnej, sporządzonej z zachowaniem powyższej formy, w zakresie prowadzenia dowodu szczególne skutki, wypływające z zaufania publicznego (art. 262, 265 i 276 k. p. c.).

Jakże więc osobliwie — w świetle powyższych ustaleń — przedstawiają się podejmowane raz po raz próby podważenia zasady formy notarialnej w zakresie obrotu nieruchomościami?!

Próby te wywodzą się z jednego źródła: to pewni posłowie z Małopolski Wschodniej, których nazwiska stale się powtarzają, ilekroć dzieje się coś „antynotarialnego“, wodzą rej w tej sprawie, walcząc pod szeroko rozwiniętym sztandarem... interesu chłopskiego, a przemilczając oczywiście istotne motywy kampanii, zrozumiałe zresztą dla każdego, kto choć trochę zna stosunki na południowo - wschodnich ziemiach Rzeczypospolitej.

Niestety, kampania przeciwko przymusowi formy notarialnej, natrafia wśród włościaństwa małopolskiego tu i owdzie na podatny grunt: demagogiczne chwyty antynotarialne, legitymujące się „interesem chłopskim“, szerzą w umysłach wysoce szkodliwe fermenty...

III.

Historia sprawy na gruncie sejmowym jest krótka. Do roku 1936 wszystko działo się za kulisami, aż nie trafiła się odpowiednia „okazja“. Niespodziewanie powiązała się ona z dyskutowanym w Komisji prawniczej Sejmu projektem noweli do prawa o uchyleniu odrębności stanowych na Ziemiach Wschodnich. Z inicjatywy i na wniosek P. Posła *Sommersteina* Komisja uchwaliła rezolucję, wzywającą Rząd ...„by przygotował projekt ustawy zwalniającej umowy, dotyczące nieruchomości o obszarze do 5 ha — od przymusu aktu notarialnego“ (druk Nr 363). Rezolucja ta przedstawiona na 47. posiedzeniu Sejmu w dniu 25 lutego 1937 r. nie uzyskała większości i upadła.

Niezrażeni jednak tym niepowodzeniem czołowi kierownicy akcji „przygotowali“ na własną rękę odpowiedni projekt, który wpłynął do laski marszałkowskiej, jako wniosek P. Posła *Terszakowca*, ujęty w sposób następujący:

W rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. o prawie o notariacie (Dz. U. R. P. Nr. 84, poz. 609) wprowadza się zmiany następujące:

Do art. 82. § 1. wprowadza się nowy ustęp o następującym brzmieniu:

„Umowy o przejście, ograniczenie lub obciążenie prawa własności do nieruchomości dotyczące włościańskich parcel gruntowych lub leśnych o obszarze do 5 ha są wolne od przymusu sporządzenia ich w formie aktu notarialnego z tym, że podpisy umawiających się stron na tych umowach pisemnych mają być notarialnie lub sądownie uwierzytelnione“.

Spodziewać się oczywiście należy, że na ten wniosek Sejm zareaguje tak samo, jak w stosunku do zaznaczonej rezolucji Komisji prawniczej, dotyczącej tego samego przedmiotu. Boć po roku pogląd znacznej większości Sejmu na tę sprawę nie mógł oczywiście się zmienić i równie oczywiście panowie prowodyrzy akcji przeciwko przymusowi formy notarialnej ponownie nie zdołają nikogo przekonać, że rzetelnie działają w imię interesów drobnego rolnika.

Nic nie stracił na aktualności wywód, jaki w sprawie znaczenia formy notarialnej ze stanowiska interesów ludności włościańskiej zamieściliśmy w Nr 17-18, 1937 r. (str. 9 i nast.), toteż wyjątki z tego wywodu raz jeszcze przytaczamy:

Ponad interesem włościaństwa, ponad interesem jednej warstwy społecznej, ponad interesem tej czy innej grupy zawodowej — stawiamy interes publiczny.

Otóż przede wszystkim w imię tego interesu prosimy wszystkich antagonistów przymusu notarialnego, w dobrej wierze zwalczających tę instytucję, prosimy o zrozumienie, że forma notarialna i jedynie tylko forma notarialna gwarantuje pewność i bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomościami.

Nie ma chyba takiego „działacza“, który by śmiał twierdzić, że obrót ten może się odbywać... na słowo. A skoro

potrzebne jest pismo, to któż je ma sporządzać? Ustawa nie może nakazać, by pismo to w każdym wypadku było sporządzane przez fachowego prawnika, toteż w większości wypadków ubiegnie go mniej lub więcej sprytny „doradca“ lub specjalista od pisania „podań“. A porządek publiczny wymaga właśnie, by pismo takie było sporządzone dobrze, by dawało jasny wyraz woli stron kontraktujących, by uwzględniało wszelkie obowiązujące normy ustawowe, by rodziło przewidywane przez strony skutki prawne, by mogło stać się podstawą wpisu do księgi wieczystej. Bez tego wszystkiego nie może być mowy o porządku, pewności i bezpieczeństwie w zakresie obrotu podstawowym bogactwem narodowym, jakim jest ziemia. Bez tego musi ucierpieć porządek publiczny w tej pierwszorzędnej wagi dziedzinie życia gospodarczego i społecznego.

Któż ma więc pismo takie sporządzać? Prawnik prywatny? Ustawa, powtarzamy, nie może w tym względzie wprowadzać przymusu. A zresztą, gdyby nawet mogła, to czyż byłaby ku temu podstawa? Nie, bo Państwo słusznie żąda, by czynność tę spełniał specjalnie ku temu powołany prawnik publiczny, pozostający pod kontrolą właściwych organów państwowych, bo tylko taki prawnik daje największą rękojmię właściwego załatwienia rzeczy. I oto mamy właśnie — przymus notarialny.

Takie to proste i jasne, a jednak trzeba to wykładać i trzeba prosić, by zechcieli to zrozumieć ci, którzy w jakimś dziwnym zaślepieniu — mówimy o działających w dobrej wierze — walczą na terenie Wschodniej Małopolski z instytucją, ustanowioną nade wszystko w interesie publicznym.

Ale i ze stanowiska interesu warstwy włościańskiej przymus formy notarialnej jest czynnikiem wysoce dodatnim, tylko trzeba to chcieć dobrze chłopom wyjaśnić, a na pewno doskonale to zrozumieją.

Państwo powiada: każda czynność prawna, dotycząca ziemi, wymaga rozwagi, wymaga znajomości prawa, wymaga właściwego udokumentowania, oto więc ustanawiam funkcjonariuszów publicznych, dających największą pod każdym względem rękojmię, i im powierzam, by was, włościan, w każdym wypadku należycie oświecali, intencjom waszym należyty dawali wyraz prawny, przed złym krokiem przestrzegali, ku dobremu zachęcali. W czyim to jest interesie?

I z tego warstwowego stanowiska rzecz traktując, właśnie dla włościan, operujących małymi obiektami, przymus formy notarialnej ma szczególnie doniosłe znaczenie, bo ich najpewniej zabezpiecza przed fałszywymi posunięciami, warując im pomoc i opiekę prawną, której Państwo nie może puścić na flukta prywatnych stosunków.

I to ma być zło, które zwalcza się w imię... interesów włościaństwa?... Nie to, odpowiedzą szczerze lub nieszczerze antagoniści przymusu notarialnego, ale to, że włościanie muszą za tę opiekę płacić i to nadmiernie płacić... Oto argument naczelny, którym się szeroko szermuje w akcji zwalczania przymusu notarialnego dla drobnych nieruchomości na obszarze Małopolski Wschodniej.

Nie zamierzamy w tej chwili wszczynać dyskusji na temat wysokości taryfy notarialnej dla drobnych czynności, która z dniem 1 stycznia 1936 r. została wydatnie obniżona. Ale już to samo, że wynagrodzenie notariuszów oparte jest na przepisach prawnych, daje mniej zamożnym warstwom społeczeństwa rękojmię stałości i umiarkowania kosztów, związanych z obrotem prawnym nieruchomościami. I to jest niewątpliwie dla ludności włościańskiej czynnik bardzo dodatni.

Ale na to „działacze“ mają gotową odpowiedź: prywatnie wypadłoby to znacznie taniej, nie byłoby „haraczu“. O innych rzeczach nie mówią, na tej to bowiem najłatwiej wygrywać pożądaną melodyjkę... Taniej czy nie? Wszystko jedno — kto, co, jak, obojętne jak wypadnie i jakie będą skutki — byle taniej... Oto prawdziwie społeczne, nacechowane troską o dobro włościaństwa, ujęcie sprawy!

W tymże numerze, w wywodzie autorskim, w nawiązaniu do wniosku P. Posła *Terszakowca* pisaliśmy:

...Nie ulega wątpliwości, że gdyby wniosek uzyskał moc przepisu, to przepis taki wprowadziłby trudny do opisania chaos w stosunkach obrotu ziemią, załamałby całe zagadnienie własności i przyczyniłby się do powstania niezliczonej ilości sporów sądowych.

Własność jest rzeczą bardzo czułą i gdy ochrona prawna własności nie będzie stała na wysokości swego zadania — uczciwość ludzka, w czasach obecnych i tak niewielka, będzie narażona na niezliczone pokusy. Przy sporządzaniu względnie układaniu umów o przeniesienie własności przez czynniki niekompetentne i nieodpowiedzialne bardzo często jedno zdanie, jeden wyraz, przestawienie wyrazów lub jeden przecinek nawet będą stanowić o zniekształceniu woli stron albo jednej ze stron. Wadliwie sporządzone akty staną się powodem przedewszystkiem wielkiej ilości wypadków zakłócenia posiadania i następnie całej plejady sporów cywilnych. Kto za to będzie odpowiadał? Do kogo pokrzywdzone jednostki zwrócą się o wyrównanie krzywd i strat? W myśl art. 43 Prawa o notariacie notariusz ponosi cywilną odpowiedzialność za szkody, powstałe wskutek winy, zaniedbania albo nieumiejętności przy sporządzeniu aktu, a kto poniesie taką odpowiedzialność, jeżeli akt będzie zawarty poza kancelarią notarialną?

Rzadko kiedy akt przeniesienia własności jest w treści swej nieskomplikowany. Zazwyczaj do tezy głównej (przeniesienie) dochodzą różne tezy uboczne, różne kwestie, dotyczące wyłączeń, obciążeń, wierzytelności, nieraz samej osoby nabywcy lub zbywającego. Niezależnie od tego, po za prawem ustalonem i działającem od dłuższego czasu, wychodzi stale wielka ilość ustaw, nowel i rozporządzeń, wprowadzających ciągłe zmiany stanu prawnego, dotyczącego przejścia nieruchomości. Przedmiotem tych dodatkowych norm są sprawy parcelacyjne, budownictwa, przepisy odnoszące się do nieruchomości położonych w pasie granicznym i t. p. Różne okólniki nawet mają wpływ na zawieranie umów o przejście własności, jak naprzykład okólniki o stosowaniu tej czy innej taryfy stemplowej, o osobach ubezwłasnowolnionych, pozbawionych praw i inne. Cały ten materiał dodatkowy jest skrupulatnie zbierany w kancelariach notarialnych i ewidencjonowany. Śmiem twierdzić, że przy sporządzaniu aktów o przeniesienie własności po za kancelariami notarialnemi ani strony, ani czynniki, przed któremi będą sporządzane pomienione akty, o tych rzeczach nie będą wiedziały, co pociągnie za sobą przedewszystkiem niewykonanie prawa, a pozatem straty dla Skarbu Państwa i w przyszłości straty, poniesione przez kontrahentów.

Notariusz jest czynnikiem, który wyjaśni tym ostatnim prawo, wszechstronnie oświetli całokształt zagadnień prawnych, związanych z daną tranzakcją i bezstronnie udzieli należytej porady. Jeżeli strony pójdą do wiejskich pokątnych doradców, to akt pomiędzy niemi nic nie zyska na jakości. Ci zaś kontrahenci, którzy zrozumieją wadliwość nowego stanu rzeczy i naprawdę zechcą uniknąć w przyszłości nieporozumień, strat i sądów, będą musieli pójść do miasta do adwokata i więcej wydać u niego za poradę i zaprojektowanie treści umowy, aniżeli wydaliby u notariusza za sporządzenie umowy ostatecznej.

Przy omawianiu poruszonej sprawy nie można pominąć

tak ważnego szczegółu, że notariusz jest poborcą opłat skarbowych i komunalnych, odpowiedzialnym za całość i terminowość wpłacania tych opłat. Kto i w jaki sposób będzie p o z y c j e t e k o n t r o l o w a ł po ustaniu przymusu notarialnego? Notariusze mają nad sobą poważną kontrolę potrójną — ze strony izb notarialnych, sądów okręgowych i władz skarbowych — ale placówek notarialnych jest stosunkowo mało i dlatego kontrola nad niemi jest wykonalną i skuteczną. Kontrola zaś nad czynnikami, przed któremi będą zawierane tranzakcje pozanotarialne, czynnikami, liczebnie stokroć przekraczającemi ilość kancelarii notarialnych i rozproszonemi w terenie, będzie wręcz niemożliwą. Bezwątpienia stan taki stworzy wielkie pole do nadużyć.

Na zakończenie chciałbym podkreślić, że ilość tranzakcji ziemią do 5 ha wynosi więcej niż 95% wogóle wszystkich wypadków tranzakcji ziemią, zawieranych w kancelariach notarialnych na prowincji. Z tego wynikałoby, że przy uzyskaniu przez wniosek posła *Terszakowca* siły przepisu obowiązującego — winny byłyby ulec skasowaniu conajmniej trzy czwarte kancelarii notarialnych na prowincji.

Tak pisaliśmy we wrześniu 1937 r. Wtedy to nie wszczynaliśmy dyskusji na temat „kosztów“, obecnie jednak musimy temat ten rozważyć, bo, jak zaznaczyliśmy, sprawa kosztów wysuwa się na czoło „argumentów“, jakimi się szermuje w akcji przeciwko przymusowi notarialnemu. Zobaczmy więc jak się ta sprawa przedstawia.

IV.

Nie będziemy na tym miejscu roztrząsali obowiązującej taksy notarialnej, jako takiej, nie chodzi bowiem w tej chwili o to, czy dla drobnych czynności taksa ta ustanawia stawki zbyt wysokie, czy też przeciwnie, że stawki te są godziwe i uzasadnione. Do tego tematu, który może nabrać bezpośredniej aktualności w najbliższym czasie, będziemy też mieli okazję powrócić.

W tej chwili chodzi raczej o względne ujęcie sprawy, a mianowicie chodzi o pytanie, czy według obowiązujących obecnie stawek taryfy — koszty notarialne są rzeczywiście wydatnie wyższe od ewentualnych kosztów adwokackich — bez przymusu notarialnego? Boć oczywiście nie podobna przeprowadzać porównania z takim stanem rzeczy, który niezawodnie bez przymusu notarialnego często by się zresztą spotykał, że umowy, dotyczące obrotu nieruchomościami, spisują potajemnie włościanom pokątni doradcy. Pomijając to, co jest najistotniejsze, że umowy takie były by kpinami ze zdrowego sensu i narażałyby w skutkach naiwnych „klientów“ na niepomierne straty, jasną jest chyba rzeczą, że o jakiejkolwiek „taniości“ tego, co jest w ogóle bezwartościowe, nie podobna poważnie mówić, a ponadto jasne też jest, że pole do wyzysku chłopów byłoby bezkresne.

Zanim jednak przejdziemy do zaznaczonego porównania, musimy uwydatnić genezę ultra-demagogicznej wersji o „ogromnych“ kosztach notarialnych. Geneza tkwi oczywiście w tym, że tylko notariusz, sporządzając umowę w zakresie obrotu nieruchomościami, pobiera należne Skarbowi Państwa o p ł a t y s t e m p l o w e oraz przypadające na rzecz związków samorządowych o p ł a t y k o m u n a l n e. I oto gdy przed notariuszem sporządza się *umowę sprzedaży gruntu wartości*, powiedzmy, *1000 złotych*, to za spisanie aktu *wynagrodzenie notariusza* wynosi 20 zł., za wydanie zaś wypisu aktu (przypuśćmy — 3 stronicowego) 6 zł., *razem 26 złotych*. Ale strony uiszczają do rąk notariusza te 26 zł. + 44 zł. tytułem opłaty stemplowej dla Skarbu Państwa + 20 zł. tytułem opłaty komunalnej + 6 zł. 60 gr. opłaty stemplowej od wypisu czyli *razem strony płacą notariuszowi — 101 zł. 60 gr.* I z tej to stosunkowo do wartości obiektu sprzedaży wydatnej kwoty robi się piorunujący „argument“ przeciwko przymusowi formy notarialnej, boć tak „ogromne“ są te koszty... notarialne!

Na przytoczonym przykładzie dobitnie widać, że notariusz w opinii odpowiednio urabianej, a niestety — nie uświadamianej zgodnie z rzeczywistością, pada ofiarą swego obowiązku, jako bezpłatnego poborcy opłat skarbowych i skromnie wynagradzanego poborcy opłat komunalnych (w przytoczonym przykładzie wynagrodzenie to wyniesie — 40 groszy).

Zapewne, gdyby nie było przymusu notarialnego, to strony płaciłyby za spisanie samej umowy bezpośrednio znacznie mniej, ale potem musiałyby oczywiście dopłacić różnicę, boć ani Skarb Państwa, ani właściwy związek samorządowy, swego by nie darowały. Tyle tylko, że miałyby zazwyczaj kłopot ze ściąganiem swych należności, co naraziłoby strony na dodatkowe koszty. Ale o tym się nie mówi. Mówi się tylko o „ogromnych“ kosztach notarialnych...

A więc, odrzucając ten, dzięki podszeptom niesumiennej agitacji, popularny, niestety, w niektórych okolicach kraju sposób „obliczania“, który nazwać by można — d e m a g o g i ą s t e m p l o w ą, zobaczmy, jak przedstawiałyby się koszty powyżej przytoczonej przykładowo czynności w razie, gdyby przymusu notarialnego nie było.

Przyjmujemy oczywiście, że strony udają się do adwokata. Jeżeli to jest adwokat, stojący na pewnym poziomie i szanujący obowiązujące go zarządzenia, to oprze się on przy ustalaniu swego wynagrodzenia na taryfie, ustalonej przez właściwą Radę Adwokacką, a przewidującej minimalne stawki wynagrodzenia. Weźmy dla przykładu dotychczas będącą w mocy taryfę dla spraw niespornych, obowiązującą adwokatów w okręgu Izby Lwowskiej (taryfa państwowa ustala tylko stawki w zakresie postę-

powania spornego). Otóż w taryfie lwowskiej (z 20.I. 1925 r.): czytamy, że adwokat ma pobierać:

...C) za sporządzenie kontraktów kupna-sprzedaży, zamiany, darowizny, najmu, dzierżawy, kontraktów drzewnych, paktów małżeńskich i t. p.:

a) od wartości do 10.000 zł. 3%
b) od wartości ponad 10.000 zł. od nadwyżki . . . 2%

D) za sporządzenie skryptów dłużnych, zapisów kaucyjnych, cesji, dokumentów poręki, zapisów kompromisarskich itp. deklaracji:

a) od wartości do 5.000 zł. 3%
b) od wartości do 50.000 zł. od nadwyżki ponad 5.000 zł. 2%
c) od wartości do 100.000 zł. od nadwyżki ponad 50.000 zł. 1%
d) od wartości wyżej 100.000 zł. od nawyżki . . . ½%

A więc—proszę porównać. Notariusz pobiera dla siebie za sporządzenie kontraktu sprzedaży nieruchomości za 1000 zł. łącznie z wydaniem wypisu — 26 zł., zaś adwokat pobiera — 30 zł., do czego musiałoby dojść wynagrodzenie notariusza za poświadczenie przynajmniej dwóch podpisów stron, a więc 5 zł., czyli *łącznie koszty tej samej czynności wyniećby musiały 35 zł., gdy przy przymusie notarialnym koszty te wynoszą 26 zł.* (najwyżej, bo notariuszowi nie wolno pobierać ponad taksę, jak stanowi jej § 6). Oto prawda o „ogromnych“ kosztach notarialnych!

A więc przy wysokich korzyściach, jakie porządkowi prawnemu i samym zainteresowanym stronom daje przymus formy notarialnej, jak to powyżej obszernie przedstawiliśmy, obciążenie ludności kosztami pomocy prawnej jest przy przymusie notarialnym — niższe!

Poza tym pamiętać należy, że stawki obowiązującej taryfy notarialnej są dla całego szeregu czynności szczególnych obniżone, a więc biorąc za podstawę taką samą sprzedaż nieruchomości za 1000 zł. — notariusz za samo sporządzenie aktu przy parcelacji pobiera np. tylko 15 zł.

Ponadto pamiętać należy, że w prawie o notariacie jest przepis (art. 34 pkt. 6), przewidujący możność obniżenia lub nawet zupełnego uchylenia wynagrodzenia notariusza, jeżeli strony są niezamożne. Przepis ten jest szeroko w praktyce stosowany, ilekroć na tle sytuacji materialnej stron obowiązujące z taryfy stawki są stosunkowo zbyt wysokie. I tak np. w roku sprawozdawczym 1936/37 — Rada Notarialna w Poznaniu udzieliła 905 zwolnień od opłat notarialnych i 249 zwolnień częściowych; Rada Notarialna we Lwowie przyznała w 530 wypadkach zupełne zwolnienie od opłat notarialnych, zaś w 289 wypadkach przyznała zniżkę opłat; Rada Notarialna w Krakowie udzieliła 905 zwolnień od taksy notarialnej i 225 zwolnień częściowych i t. d.

O tym wszystkim trzeba pamiętać, gdy mówi się o „drożyźnie“ czynności notarialnych.

*

Mniemamy, że przedstawione przez nas dane dobitnie wykazują, jak niezdrowa atmosfera wytworzyła się dokoła podstawowych zagadnień, dotyczących działalności notariatu, a bezpośrednio związanych z interesem ogólnym. Toteż pragniemy nade wszystko jednej rzeczy: by sprawy notarialne rozważane były w atmosferze odmiennej — atmosferze prawdy i tylko prawdy!

POCZĄTKI NOTARIATU PUBLICZNEGO W POLSCE

Pod tym tytułem ogłosił wydawany przez Towarzystwo Miłośników Historii — Przegląd Historyczny (Warszawa — 1937, zeszyt I, zb. og. tom 34.) rozprawę P. *Sylwiusza Mikuckiego*, pokrywającą się z wykładem habilitacyjnym, wygłoszonym przez Autora w Uniwersytecie Jagiellońskim.

W krótkiej, ale wyraziście skonstruowanej rozprawie, Autor przedstawia wyniki swych badań nad genezą notariatu polskiego. Chodzi o okres do końca XIV wieku, gdyż na samym schyłku tego wieku pojawiają się przepisy ustawodawstwa kościelnego, ustalające pewną kontrolę nad praktyką notarialną, co pozwala stwierdzić, że z końcem XIV wieku „instrument notarialny“ jest już w Polsce formą dokumentacji szeroko znaną i stosowaną.

Na wstępie Autor przedstawia genezę instytucji w jej ojczyźnie, a mianowicie we Włoszech, gdzie zacząki notariatu zaczynają kiełkować już w drugiej połowie XI wieku. We Włoszech też, jak wywodzi Autor, „...praktyka zrodzona na gruncie prawa lennego, ewolucja prawna pozostająca pod wpływem prawa rzymskiego, wreszcie wpływy prawa kanonicznego, zadecydowały o narodzinach instytucji notariatu publicznego a wraz z nim nowego typu dokumentu, instrumentu notarialnego“.

Dalej Autor przedstawia, jak instrument notarialny wkroczył do Francji (wiek XII), a stamtąd przedostał się do Niemiec (ostatnia ćwierć XIII wieku) i w ten sposób... „przyjmuje się szybko w krajach przodujących w ówczesnej kulturze stając się tam uprzywilejowaną formą dokumentacji...“

Z kolei Autor bardziej szczegółowo przedstawia narodziny notariatu w Polsce, przeszczepionego do nas z Włoch przez Kościół, na którego usługach notariat pozostaje też w pierwszym genetycznym okresie swej działalności.

Nie możemy oczywiście przedstawiać na tym miejscu pełnego toku wywodów interesującej rozprawy, będącej niezawodnie cennym przyczynkiem do badań nad dziejami notariatu w Polsce. Odsyłając przeto Czytelników do wymienionego na wstępie źródła, winniśmy wyrazić szczere zadowolenie z powodu ogłoszenia drukiem przedstawionego wykładu habilitacyjnego, dobitnie raz jeszcze wykazującego, jak głębokimi korzeniami historycznymi tkwi notariat w organizacji życia prawnego w Polsce.

NA MARGINESIE PROJEKTU PRAWA RZECZOWEGO*)

LUŹNE UWAGI
DO PROJEKTU PRAWA RZECZOWEGO

Ze względu na zastosowaną już nazwę „kodeks zobowiązań“ należałoby tę część przyszłego kodeksu cywilnego, która zawiera prawo rzeczowe, nazwać „kodeksem prawa rzeczowego“.

Do art. 13. — W myśl zdania pierwszego przynależnością pola górniczego lub naftowego może stać się „dziedzina potrzebna do prowadzenia kopalni“. Z tego wynika, że taką przynależnością może być tylko dziedzina potrzebna do prowadzenia kopalni. Atoli ze zdania drugiego zdaje się wynikać, że wystarczy oświadczenie właściciela, że więc właściciel (bez żadnej odpowiedzialności) rozstrzyga o tym, czy dziedzina jest potrzebna do prowadzenia kopalni. Z art. 378 nie wynika, iżby sąd miał w tej mierze możność kontroli. Tą drogą można będzie — w związku z art. 15 § 2 — utrudniać egzekucję. Należałoby wpis do ksiąg wieczystych przewidziany w zdaniu drugim art. 13 uzależnić od odpowiedniego zaświadczenia wydanego przez okręgowy urząd górniczy.

Do art. 39 i 42. — Każdy z tych artykułów znajduje się między dwoma normującymi przeniesienie własności nieruchomości. Mimo to jest wskazane umieszczenie po wyrazie „własności“ wyrazu „nieruchomości“.

W myśl art. 3 nieruchomościami są też złoża minerałów, objęte polem naftowym. Wobec tego jest sprzeczność między art. 39 a dekretem z dn. 3 listopada 1935 r. o formie umów dotyczących praw wydobywania minerałów żywicznych (Dz. U. R. P. Nr 84/585). Czy Komisja Kodyfikacyjna chce za pomocą art. 39 uchylić powołany dekret? Jeśli nie: czy wystarcza art. 82 lub czy powołany dekret zostanie utrzymany w mocy za pomocą wyraźnej normy w Przepisach wprowadzających? Należy tę sprawę rozstrzygnąć jasno. To samo dotyczy art. 165 i 166 oraz art. 333 i 334.

Do art. 50 - 58. — Te artykuły tworzą rozdział II działu II w tytule II zaopatrzonym w nagłówek „Nabycie i utrata własności“. Nasuwają się wątpliwości czy treść art. 50 — 58 mieści się całkowicie w ramach nabycia i utraty własności lub czy wykracza poza te ramy.

W art. 50 oraz 53 — 56 jest użyty termin „zasiedzenie“. Ponieważ w art. 52 jest mowa o skutku prawnym takim samym, jaki normuje art. 50, mianowicie o nabyciu własności na skutek trwania pewnego stanu faktycznego przez pewien czas, więc oczywiście art. 52 też normuje zasiedzenie. To samo trzeba powiedzieć o art. 51, który strukturalnie różni się tylko tym od art. 50, że trwanie stanu faktycznego przez pewien czas nie skutkuje jeszcze nabycia własności, ale powoduje nabycie roszczenia o przeniesienie własności. Jeśli więc nagłówek rozdziału II brzmi „dawność“ a nie „zasiedzenie“, to przyczyną jest jeden tylko artykuł w tym rozdziale, mianowicie art. 58, normujący skutek prawny, który z żadnego punktu widzenia nie można zakwalifikować jako „zasiedzenie“; z wyraźnego brzmienia tego artykułu wynika, że on normuje przedawnienie roszczeń, wynikających z własności rzeczy ruchomych.

Każde zasiedzenie jest nabyciem własności i zarazem — ze stanowiska właściciela dotychczasowego — utratą własności. A zatem art. 50 — 57 zazębiają się o nagłówek „Nabycie i utrata własności“. Inaczej jest z art. 58. Utrata roszczeń wynikających z własności nie jest utratą własności. Wobec tego nasuwa się pytanie czy art. 58 jest w ogóle potrzebny w kodeksie prawa rzeczowego. Znaczenie jego jest — jak się zdaje — tylko to, że 30-letni termin przedawnienia (jeszcze obowiązujący na mocy przepisów dzielnicowych, utrzymanych w Przep. wprow. k. z.) zostaje w zakresie roszczeń wynikających z własności rzeczy ruchomych obniżony na lat 20 (w związku z art. 281 k. z.). Otóż nie wiadomo, dlaczego nie ma być tak samo skrócony termin 30-letni dotyczący roszczeń wynikających z własności rzeczy nieruchomych (skoro termin zasiedzenia wynosi w myśl art. 50 lat 20, a nawet 10).

Najważniejsze jednak jest, że art. 50 — 58 pozostawiają luki w przypadkach następujących: 1) gdy ktoś nie będąc wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, posiada dłużej niż 30 lat nieruchomość, która nie jest dziedziną (złoże minerałów objęte polem górniczym lub naftowym); 2) gdy ktoś, nie będąc wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, posiada dziedzinę dłużej niż 20 lat, lecz nie korzysta z prawa, które mu służy na mocy art. 51 § 1; 3) gdy ktoś, objąwszy w posiadanie rzecz ruchomą w złej wierze posiada ją dłużej niż 20 lat. W tych przypadkach posiadacz nie jest właścicielem, a zatem nie może „rozporządzać rzeczą swobodnie“ (art. 20), a prawo właściciela do swobodnego rozporządzania rzeczą jest iluzoryczne wobec niemożności dochodzenia roszczeń, wynikających z własności. Rzecz jest więc właściwie bezpańską, co ze stanowiska gospodarczego jest szkodliwe. W przypadku 2) lukę można usprawiedliwić tym, że stanowi podnietę do spowodowania wpisu w księdze wieczystej. Co do przypadków 1) i 3) należałoby unormować zasiedzenie, co umożliwiłoby skreślenie art. 58 oraz zmianę nagłówka „dawność“ na „zasiedzenie“, tudzież usunęłoby niepewność, jaką odczuwa się czytając tekst art. 51: na skutek braku terminu „zasiedzenie“.

Do art. 244. — Nasuwa się pytanie, czy określenia „wierzytelności o wysokości zmiennej“ oraz „wierzytelności o wysokości jeszcze nie ustalonej“ wyczerpują przedmiot, który w myśl intencji projektodawcy ma być objęty §-em 1. Chodzi o wierzytelności, których wysokość jest w chwili ustanowienia hipoteki już ustalona, ale które są należnościami ubocznymi wierzytelności hipotecznej albo co do których nie wiadomo, czy w ogóle powstaną jako to: odsetki umowne, nie będące odsetkami za opóźnienie albo odszkodowanie umowne (wprawdzie owe odsetki mieszczą się w pojęciu „należności ubocznych“ wymienionych wyraźnie w

*) W dalszym toku „wolnych głosów“, dotyczących Projektu Prawa Rzeczowego, dajemy trzy krótkie przyczynki. (Red.).

§ 1, a „odszkodowanie umowne" mieści się w pojęciu „odszkodowania" również wyraźnie wymienionego w § 1 atoli owe wzmianki w § 1 są przykładowe i można będzie zarzucić sprzeczność między normą główną a przykładami i twierdzić, że przykłady o tyle tylko mają charakter norm, o ile pokrywają się z normą główną). Należałoby więc może wyraźnie (nie w formie przykładu) wymienić odsetki oraz zastąpić passus „lub jeszcze nie ustalonej" passusem: „albo których powstanie lub wysokość nie są ustalone" (por. tezę 2 w wyroku O.P.A. 1445/36).

Do art. 317. — O zastawie kaucyjnym jest mowa tylko w art. 317, z czego możnaby wysnuć wniosek, że zastaw taki można ustanowić tylko na przedsiębiorstwie. A wszak obecnie przedmiotem zastawu kaucyjnego bywają bardzo często ruchomości wszelkiego rodzaju.

Do art. 322. — Termin „świadczenia powrotne" nie jest zgodny z terminologią kodeksu zobowiązań, który w art. 224, 249, 282, 286, 287 i 592 używa terminu „świadczenia okresowe".

Do art. 337. — Nie wiadomo, jaki jest cel tego przepisu. Przepis bowiem ten odsyła do k. p. c., poza tym zaś ogranicza się do tezy, że daniny publiczne należne z nieruchomości są ciężarem realnym. Potrzebne jest wyjaśnienie, czy i jakie konsekwencje wynikną z tego określenia.

Do art. 344. — Zamiast „ograniczenie" powinno być „ograniczenia".

Wyrażenie „współwłasność w częściach ułamkowych" zmusza do wniosku, że istnieje współwłasność nie w częściach ułamkowych. Ponieważ w art. 83 — 98 jest mowa o współwłasności w częściach ułamkowych (co wynika z wyrażeń „swym udziałem" w art. 83 i „udziały są równe" w art. 84), więc jest potrzebne wyjaśnienie: jakie stosunki prawne należy uważać za współwłasność nie w częściach ułamkowych.

Do art. 412 i 416. — W pkt. 3 art. 412 oraz w art. 416 zamiast „przyrzeczenia sprzedaży" powinno być „umowy przedwstępnej" — zgodnie z terminologią art. 62 k. z. (umowa przedwstępna może dotyczyć nie tylko sprzedaży, ale też np. zamiany).

Jest wątpliwe, czy z umowy przedwstępnej wynika „roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości". W myśl bowiem art. 62 k. z. z umowy przedwstępnej wynika tylko prawo żądania, aby została zawarta umowa przyrzeczona. Dopiero zawarcie umowy przyrzeczonej skutkuje roszczenie o przeniesienie własności (art. 299 k. z.). Podobnie ma się rzecz z prawem pierwokupu, gdyż przez wykonanie tego prawa dochodzi do skutku umowa (art. 348 k. z.), a zatem osoba, której służy prawo pierwokupu, przez to samo nie ma jeszcze roszczenia o przeniesienie własności, lecz do czasu wykonania prawa pierwokupu jest w sytuacji zbliżonej do stanowiska oblata (art. 63 k. z.). Natomiast co do prawa odkupu art. 341 k. z. nie postanawia (jak art. 348), że przez wykonanie tego prawa „przychodzi do skutku umowa". Komisja Kodyfikacyjna powinna więc ustalić, czy powyższa rozbieżność między art. 341 a 348 k. z. jest nieścisłością redakcyjną (że zatem z tego punktu widzenia, o którym mowa, nie ma różnicy istotnej między odkupem a pierwokupem) lub czy osobie, której służy prawo odkupu, już przez to samo służy roszczenie o przeniesienie własności. W tym ostatnim razie należałoby prawo odkupu umieścić w pkt. 2, a punktowi 3 nadać brzmienie następujące: „3) prawo pierwokupu, roszczenie wynikające z umowy przedwstępnej oraz inne roszczenia o zawarcie umowy, zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości".

Analogicznie należałoby zmienić art. 416.

A. Rosenkranz.

DWA ZASTRZEŻENIA:

CO DO PRZYMUSU I DECENTRALIZACJI HIPOTEKI

Wobec ukazania się w druku Projektu Prawa rzeczowego, zawierającego i przepisy Prawa hipotecznego, mniemam, że obowiązkiem każdego cywilisty, któremu nastręczają się jakieś wątpliwości, zabrać głos w tych ważnych materiach. Oddaję więc pod sąd czytelników, przedewszystkiem praktyków, niektóre uwagi, które mi się nasunęły. Mają one, oczywiście charakter sporadyczny, gdyż brak miejsca nie pozwoliłby na szczegółowy rozbiór tylu kwestyj.

I. *Przymus hipoteczny.* — Prawo Hipoteczne 1818 r. przeznaczonem było dla majątków folwarcznych i nieruchomości miejskich w większych miastach i miało charakter przymusowy. Wkrótce potem pomyślano o wydaniu prawa hipotecznego, mniej uciążliwego, bez przymusu, dla drobnej własności zarówno wiejskiej jak miejskiej, a mianowicie Prawa 1825 r. Były to t. z. „hipoteki powiatowe". Nie należy jednak zapominać o tem, że bardzo liczna kategorja drobnych gruntów wiejskich — grunty pańszczyźniane, na których włościanie mieli tylko prawo użytkowania, a nie prawo własności, nie mogły być objęte Prawem 1825 r. Powstało więc pytanie, które przez długi czas zajmowało sądy po uwłaszczeniu włościan: czy dla takich wydzielonych osad włościańskich mogła być urządzona hipoteka. Wahania te ostatecznie załatwione zostały przez Prawo z dnia 11 czerwca 1891 r., dotyczące osad włościańskich.

Są to rzeczy powszechnie znane, a jeśli je tutaj przypominamy, to dlatego, aby poruszyć kwestję zasadniczą przymusu hipotecznego dla drobnej własności w naszych obecnych warunkach. Projekt przymus taki przewiduje dla wszystkich — z wyjątkiem Skarbu Państwa i związków samorządowych, dla których miałby charakter fakultatywny (art. 399). Czy przymus taki wyrażony w formie bezwzględnej jest wskazany?

Zacznijmy od względów natury fiskalnej. Przymus taki pociągnie dla drobnej własności, która gospodarczo ledwie się trzyma i której trzeba wciąż przychodzić z pomocą, znaczne wydatki, bo darmo tych hipotek urządzać się nie będzie. Czy ciężary te będą f a k t y c z n i e produkcyjne? czy hipoteka taka nie będzie jak tyle innych rzeczy, tylko „prestiżowa"? Na kredyt realny — łatwy, dostępny i nieuciążliwy, taki właściciel drobnej osady liczyć nie może, a byłby to wszakże może najistotniejszy argument. Pozostaje drugi motyw — uporządkowanie tytułów prawnych. Nie łudźmy się zbyt pośpiesznie i pod tym względem. Hipoteka jest instrumentem bardzo precyzyjnym, ale pod jednym nieodzownym

warunkiem — aby funkcjonował prawidłowo i nie dawał fałszywych rezultatów. A na to trzeba katastru gruntowego, jakiego w b. Kongresówce nie mamy i na jaki nas obecnie nie stać. Od katastru zaczął prawodawca szwajcarski. Z nadzwyczajną ostrożnością i stopniowo wprowadzano zmianę ustroju hipotecznego w anektowanej przez Niemcy Alzacji - Lotaryngji. „Wprowadzenie ksiąg gruntowych w kraju drobnej własności, jak Alzacja-Lotaryngja, nastąpić mogło tylko stopniowo, a to tembardziej, że uważano sprawę tę za związaną nierozłącznie z urządzeniem katastru“ *(Morel, Le regime foncier d'Alsace,* str. 2). Stąd wypływał cały szereg ustaw między rokiem 1884 a 1900, ustanawiających rozmaite typy: księgi własności, księgi gruntowe tymczasowe i wreszcie księgi gruntowe ostateczne. Tak ostrożnie, pomimo chęci unifikacji zaanektowanego kraju, postępowało prawodawstwo niemieckie.

Aby księgi wieczyste odpowiadały swojemu zadaniu, konieczną jest zgoda między stanem hipotecznym a stanem faktycznym. Do tego, że tak powiem, ideału dążą wszystkie ustawy hipoteczne, ale każdy wie, jak trudnym jest on do osiągnięcia przy drobnej własności ziemskiej, gdzie bardzo często panuje zupełna dysharmonja między wykazem hipotecznym a rzeczywistością. Wówczas hipoteka nie jest ułatwieniem, lecz utrudnieniem. Brak hipoteki lepszym jest od hipoteki zaniedbanej. Zgodzi się z tem napozór paradoksalnem twierdzeniem każdy, kto miał w swojem ręku sprawy działowe włościan, gdzie istnieje hipoteka, ale spadkobiercy nie są ujawnieni. Bliższy będzie prawdy i sprawiedliwości sędzia, gdy nieskrępowany taką hipoteką będzie mógł operować tytułami i zasiedzeniem. Przerost rygoryzmu prawnego staje się wówczas przekleństwem dla drobnego rolnika, a wszak drobna własność wciąż się u nas powiększać będzie. Projektowane wysokie grzywny (art. 361) — tak zresztą niesympatyczne dla cywilisty — niewiele tu pomogą, a stanowić będą jeszcze jeden etap ku zubożeniu małorolnego chłopa. *Caveant consules* — aby to wszystko razem nie obróciło się w jakiś rodzaj „pańszczyzny“ hipotecznej.

II. *Decentralizacja hipoteki.* — Przyszła organizacja naszej Hipoteki, tak jak ją ujmuje Projekt, wywołać musi niejedną obawę. „Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów grodzkich“ (art. 369). Na pierwszy rzut oka nic słuszniejszego, jak decentralizacja Hipoteki. Zaoszczędzi się najszerszym warstwom ludności dalekich podróży, połączonych z kosztami i stratą drogiego czasu. Ale zaraz na wstępie nasuwa się pytanie: kto załatwiać będzie czynności hipoteczne — czy urzędujący na miejscu sędzia grodzki, czy też specjalnie *ad hoc* mianowany sędzia? A od rozstrzygnięcia tego pytania wszystko zależyć będzie. Względy oszczędnościowe nie pozwolą na tę drugą alternatywę. A więc załatwiać będzie sprawy hipoteczne urzędujący sędzia, któremu, co najwyżej, dodaną będzie specjalna pomoc w osobie sekretarza. Nie róbmy sobie iluzyj. Czy sędzia sprosta swojemu zadaniu, zmuszony poświęcić cały swój czas sądzeniu zwykłych spraw? Czy z konieczności nie pozostawi wszystkiego sekretarzowi, który stanie się wszechwładnym panem Hipoteki? Sędziowie grodzcy są to przeważnie ludzie młodzi. Gdzie i kiedy nabrać mogli doświadczenia w sprawach hipotecznych? Wszak tych rzeczy nie improwizuje się, a w małej mieścinie nie można nawet nikogo poradzić się.

Z czasów mojej aplikacji (pół wieku temu) przypominam sobie, że w Warszawie istnieli wówczas specjaliści - hipotekariusze, zarówno wśród adwokatów, jak pisarzy hipotecznych. Jakkolwiek istnienie pisarzy hipotecznych mogło być uważane za anachronizm i przeżytek dawnego ustroju, to jednak ze względu na wieloletnią praktykę dawali oni gwarancję znajomości rzeczy. Czy miałby ich zastąpić w przyszłości sekretarz sędziego grodzkiego, zwykle nawet nieprawnik? A realnie rzeczy biorąc, takby to wyglądało przy nowym ustroju hipotecznym. Doskonale pod wieloma względami opracowany projekt rosyjskiego *Uczreżdenija wotczinnych ustanowlenij* (wyd. w 1893 r.), odrzucając zasadę kolegialności, uważa za stosowne w każdym powiecie ustanowić wydział hipoteczny, który składałby się z sędziego sądu okręgowego i konserwatora *(chranitela)* ksiąg wieczystych. Czy funkcje te wykonywać będzie sędzia okręgowy, czy sędzia grodzki — jasnem jest jedno, że musi to być specjalny i samodzielny organ; nietylko *de nomine* lecz i *de facto.*

J. Bekerman.

GENEZA „KSIĘGI UMÓW“

Z PRAWA HIPOTECZNEGO 1818 r.

Obecnie, gdy na warsztacie pracy ustawodawczej w Komisji Kodyfikacyjnej jest projekt prawa rzeczowego i gdy o zasadę bezpośredności, to jest wpisu kontraktów do księgi umów, toczy się spór w kołach prawniczych nie od rzeczy będzie uprzytomnić genezę powstania księgi umów w prawie hipotecznym polskim, uchwalonym przez Sejm Warszawski w r. 1818.

W Polsce niepodległej księgi sądowe istniały już od XIV wieku. Konstytucja z r. 1588 wprowadziła w życie zastaw dóbr ziemskich bez oddania ich w faktyczne posiadanie *(Volumina Legum,* tom II). Ustanawia ona pierwszeństwo do dóbr pewnych dla wierzyciela, którego należność będzie wcześniej zapisana na tych dobrach. Zapisanie dokonywało się przez wpisanie aktu do ksiąg tej ziemi lub grodu, gdzie dobra leżą. Księgi te nazywały się wieczystymi, bo dług do nich wniesiony przedawnieniu nie ulegał i jedynie na mocy kwitu dowodzącego uiszczenia mógł być umorzonym.

Wszystkie akty danych dóbr winny były być zawarte w księgach właściwego okręgu sądowego, gdyby zaś były zeznane gdzieindziej musiały być drogą oblaty do akt właściwych przeniesione, co Konstytucja z r. 1768 pod nieważnością aktu w ciągu roku i 6 tygodni uskutecznić nakazywała.

Ustawa z r. 1588 wyprzedziła w tym względzie prawodawstwa innych narodów, a w ich liczbie i pruską hipotekę, zaprowadzoną w r. 1783.

Poważne zmiany w polskiej hipotece zaprowadziły ustawy hipoteczne pruska, austryjacka i francuska. Pierwsze dwie obowiązywały w tych częściach Polski, które na skutek rozbiorów dostały się

Prusom lub Austrji. Trzecia obowiązywała w dawnem Królestwie Kongresowem od roku 1808 i została zniesiona przez ustawę sejmową z dnia 26 kwietnia 1818 r., która do chwili obecnej obowiązuje u nas w byłej Kongresówce.

Redaktorami tego prawa byli członkowie „deputacji prawodawczej" — *Sobolewski, Woźnicki* i *Antoni Wyczechowski.*

Prawo hipoteczne 1818 r. nosi na sobie niewątpliwie ślady ustaw hipotecznych obowiązujących wówczas w Polsce, a zwłaszcza ustawy pruskiej z r. 1783, stanowi ono jednak samodzielną i jednolitą całość— a bezpośredniość i księga umów jest powtórzeniem Konstytucji z r. 1588 i jest całkowicie koncepcją prawa, zaczerpniętą z dawnych polskich wzorów, nieznaną innym prawodawstwom czasowo obowiązującym w porozbiorowej Polsce.

Ustawy hipoteczne pruska, austryjacka i francuska obowiązujące podówczas zasady bezpośredności nie rozwiązywały.

Wyczechowski podczas rozprawy nad projektem na posiedzeniu w Izbie poselskiej w dniu 20 kwietnia 1818 r. w następujący sposób uzasadniał potrzebę bezpośredniego wpisu do księgi hipotecznej:

Rejent w obcem miejscu przyjmujący akt nie czytał ksiąg hipotecznych. Jeżeli mu złożono ekstrakt, skądże pewność, iż od czasu ekstraktu nic nowego w księgach nie zaszło. Częstokroć zachodzi omyłka w liczbach, nazwiskach... Wieleż to czasu i kosztów stracić wypada, a tymczasem w księgach rodzą się zawikłania, sprzeczności. Doświadczenie pokazało, iż to jest koniecznie potrzebne dla własnego dobra stron czyniących.

Ponadto w tekście prawa z r. 1818 wydanego przez Sejm po każdym artykule zamieszczone jest w nawiasie źródło, z którego deputacja prawodawcza ten artykuł zaczerpnęła, przyczym pomiędzy innemi użyte są następujące skrócenia: „org" — znaczy, że artykuł oryginalnie przez deputację zredagowany został, „O. H. P." — znaczy Ordynacja hipoteczna pruska. Przy art. 15 omawiającym księgę umów wieczystych jest skrót w nawiasie „org" — czyli dowodzi to, iż artykuł został oryginalnie opracowany przez deputację prawodawczą.

P. Zubowicz.

W cyklu rozpraw pod tytułem:

HIPOTEKA I KSIĘGI WIECZYSTE
W PROJEKCIE PRAWA RZECZOWEGO

ogłosimy w najbliższych numerach obszerne prace:

DRA JANA KORZONKA
Sędziego Sądu Apelacyjnego w Krakowie

i

MARIANA LISIEWSKIEGO
Sędziego Sądu Najwyższego

Ponadto ogłosimy w styczniu 1938 r. rozprawę

ACHILLESA ROSENKRANZA
pod tytułem:
ISTOTA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

UWAGI DO PROJEKTU PRAWA RZECZOWEGO

Gazeta Sądowa Warszawska w Nr. 46 z dnia 15 listopada r. b. ogłosiła, co następuje:

Dowiadujemy się, że do Komisji Kodyfikacyjnej wpłynęły 24 opinie o ostatnio ogłoszonym projekcie prawa rzeczowego, uchwalonym przez podkomisję w pierwszym czytaniu. Z szeregu istniejących w Polsce towarzystw prawniczych, które — zdawało by się — powinny były przede wszystkim zająć się tak doniosłym projektem, uwagi nadesłało tylko towarzystwo prawnicze w Stryju. — Ze wszystkich Izb Adwokackich opinię nadesłała tylko Izba Krakowska. Na tysiące adwokatów w kraju złożyło swe uwagi zaledwie trzech, z których dwaj są zresztą członkami Komisji Kodyfikacyjnej (adw. *Jackowski* z Warszawy i *Skąpski* z Krakowa), oraz trzech aplikantów adwokackich z województw południowych. Pomimo istnienia szeregu stowarzyszeń adwokackich, ani jedno z nich nie zajęło się projektem w ogóle. — Dziwny brak zainteresowania wykazała nasza magistratura sądowa. Brak opinii tak mało zresztą ożywionego ostatnio Zrzeszenia Sędziów i Prokuratorów, nie ma ani jednej opinii sędziów Sądu Najwyższego, ani też sędziego okręgowego. Z sędziów apelacyjnych nadesłał uwagi tylko jeden z Krakowa i pięciu sędziów grodzkich z województw południowych i zachodnich i ani jeden z województw centralnych i wschodnich. Nie zajęli się projektem i pisarze hipoteczni (jeśli nie liczyć ogólnych uwag Biura Zjazdów Pisarzy Hipotecznych wileńskiego okręgu apelacyjnego). Ze sfer profesorskich, uniwersyteckich nadesłano zaledwie trzy opinie (rektora *Łyskowskiego* z Warszawy i profesorów *Bossowskiego* z Wilna oraz *Chlamtacza* ze Lwowa). — Z instytucji państwowych wpłynęły uwagi jedynie Prokuratorii Generalnej R. P. i krótka uwaga Ministerstwa Poczt i Telegrafów; poza tym ani jedno ministerstwo nie zajęło się treścią projektu, choć niektóre z nich — zdawało by się — powinny były się nim szczególnie zainteresować np. Ministerstwo Skarbu (ze względu choćby na kredyt hipoteczny), Ministerstwo Przemysłu (sprawy górnicze), Ministerstwo Rolnictwa, Komunikacji (wywłaszczenie) i in. — Wymowny jest brak opinii instytucji kredytu długoterminowego, towarzystw kredytowych, Państwowego Banku Rolnego i Gospodarstwa Krajowego oraz Związku Banków, wreszcie sfer gospodarczych, (jeśli nie liczyć opinii Unii Polskiego Przemysłu Górniczo-Hutniczego w Katowicach i opinii zaledwie jednej Izby Przemysłowo-Handlowej w Łodzi). — Instytucje rolnicze i ziemiańskie pomimo posiadania biur prawnych, głosu w ogóle nie zabrały. Związek Młodych Prawników pomimo krytycyzmu w stosunku do prac kodyfikacyjnych również nie nadesłał uwag. Z tych, którzy prawo to przede wszystkim stosować będą w praktyce, wypowiedzieli się tylko *notariusze polscy*, mianowicie XVI Konferencja Prezesów i Wiceprezesów Rad Notarialnych w swej obszernej opinii, co należy podkreślić, podnosząc zasługę naszego notariatu w jego rzeczowej współpracy w dziele opracowania omawianego prawa. Poza ogólną uzgodnioną opinią notariatu naszego swe odrębne uwagi nadesłał nadto notariusz *W. Trampler* z Inowrocławia. Poza tym z instytucji prywatnych zajął się projektem i nadesłał swe uwagi tylko Związek Właścicieli Wagonów i Bocznic Kolejowych w Warszawie.

Należy dodać, że już po wydrukowaniu powyższego zestawienia wpłynęły jeszcze do Komisji Kodyfikacyjnej uwagi: Banku Gospodarstwa Krajowego i Izby Adwokackiej w Katowicach.

Początek drugiego czytania Projektu wyznaczony został w Komisji Kodyfikacyjnej na 15 — 21 b. m.

Orzecznictwo sądowe

Z UCHWAŁ SĄDU APELACYJNEGO W POZNANIU

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI W PASIE GRANICZNYM

POJĘCIE „NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI" W PASIE GRANICZNYM — BEZWZGLĘDNOŚĆ WYMOGU UPRZEDNIEGO ZEZWOLENIA — OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI GRANICZNYCH

a) Pod pojęcie „nabycie" względnie „nabywanie nieruchomości", użyte w §§ 1 i 2 rozp. wykonawczego Min. Spraw Wewn. z dnia 22.I.1937 r. do rozp. Prez. Rzp. o granicach Państwa (Dz. U. R. P. z 1937 r., Nr. 12, poz. 84 łącznie z Nr. 11, poz. 83) — nie może na Ziemiach Zachodnich podpadać obligatoryjna umowa kupna - sprzedaży, jako nie zmierzająca bezpośrednio do przeniesienia własności nieruchomości.

b) Termin „nabycie" względnie „nabywanie nieruchomości", przyjęty w normach o obrocie granicznym, ma na obszarze całego Państwa na uwadze tylko taki akt prawny, który w danej dzielnicy stanowi przeniesienie tytułu własności lub jest pierwszym etapem czynności zmierzających bezpośrednio do przeniesienia własności nieruchomości.

c) Takim pierwszym etapem jest na Ziemiach Zachodnich dopiero akt „zgody" rzeczowej, czyli powzdania, który wymaga przeto uprzedniej zgody Wojewody; na Ziemiach Południowych — w zasadzie każdy ważny tytuł nabycia, połączony z tradycją w zamiarze przeniesienia własności; w Województwach Centralnych — w zasadzie nawet tytuł pozahipoteczny połączony z objęciem nieruchomości w posiadanie; na Ziemiach Wschodnich — akty wieczyste, notarialne, oblatowane i prywatne oraz same akty oddania majątku lub intromisji do niego.

d) Normy o obrocie nieruchomościami w pasie granicznym nie przewidują, by wolno było sporządzać umowy — o ile one w ogóle wymagają zezwolenia — bez takiegoż uprzedniego zezwolenia, choćby nawet chodziło o przypadki „nagłe". W takim razie, braku uprzedniego zewolenia nie może sanować klauzula, zawarta w akcie, że uzależnia się jego ważność od zatwierdzenia przez Wojewodę.

*e) Przepis art. 12 ustęp (8) rozp. Prez. Rzp. o granicach Państwa dotyczy tylko samoistnego, nowego obciążania nieruchomości granicznych. Nie odnosi się natomiast do obciążania już istniejących obciążeń na nieruchomości, n. p. do ustanowienia prawa zastawu na prawie hipotecznym.**)—(Uchwała z dnia 24 listopada 1937 r. w sprawie *Nr II.C.Z./X/1005/37*, wydana w składzie: Przewodniczący — Wiceprezes S. A. *Norski*, Sędziowie — S. A. *Iwicki*, S. A. *Stasiński*).

Z uzasadnienia.**)

I.

Od dn. 1 lipca 1937 r. na tle obowiązywania restrykcyj dotyczących pasa granicznego powstał szereg zagadnień prawnych, z których jedno z najważniejszych stanowi pytanie z danej sprawy, *czy zezwolenie uprzednie wojewody jest niezbędne już przy zawieraniu umowy obligatoryjnej, czy też dopiero później, przy powzdaniu nieruchomości, względnie nawet dopiero przy przystąpieniu do przepisania tytułu własności w księdze wieczystej.*

Problem powyższy choć ma pierwszorzędne znaczenie dla terenu Ziem Zachodnich w orzecznictwie i w literaturze fachowej nie był jeszcze wyczepująco rozpatrywany. Jedynie *Przegląd Notarialny*, Centralny Organ Notariatu Polskiego, zabrał głos w tej materii, ogłaszając kilka artykułów i projektów o nastawieniu raczej praktyczno - zawodowym i społecznym, z częściowym jednak uwzględnieniem momentów prawnych.

Jakkolwiek wspomniane piśmiennictwo dla sprawy samej nie może mieć decydującego znaczenia, Sąd Apelacyjny uznaje za słuszne przytoczyć tu jego istotniejsze poglądy, z podaniem zarazem stanowiska już zajętego przez władzę administracyjną i (sporadycznie) przez judykaturę — by tą drogą lepiej uwydatnić i uwypuklić różnorodność problemów oraz nasuwające się w praktyce próby ich rozwiązania *(— tu następuje obszerne przedstawienie wywodów, objętych następującymi artykułami, jakie ukazały się na łamach P. N., a mianowicie w numerach z 1937 r.: 7, str. 5 i n.; 8, str. 13 i n.; 9—10, str. 4 i n.; 11, str. 15, 16).*

...Niezależnie od poglądów literatury władze administracyjne zajęły stanowisko „generalne", że uprzednie zezwolenie na za-

*) Tezy w opracowaniu P. *Szymona Zemela*, asesora sądowego w Poznaniu.

**) Wobec rozmiarów uzasadnienia niniejszej doniosłej uchwały Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, zmuszeni jesteśmy poprzestać na przedstawieniu li tylko wywodów zasadniczych, z pominięciem ustępów, dotyczących konkretnego stanu faktycznego. Układ i podział materiału — Red. *P. N.* (Red.).

wieranie nawet aktów obligatoryjnych co do nabycia nieruchomości, położonych w pasie granicznym, jest potrzebne na całym terenie Państwa (a więc i na obszarze Ziem Zachodnich). Mianowicie Ministerstwo Spraw Wewnętrznych opracowało „instrukcję wykonawczą do obowiązujących od dnia 1 lipca 1937 r. §§ 1 i 2 rozp. wyk. do prawa o granicach Państwa", wydaną w formie okólnika do wojewodów. Instrukcja postanawia m. in. co następuje: *(— tu następuje dosłowne przytoczenie pkt. VI Instrukcji, p. P. N., Nr 15-16, 1937 r., str. 7).*

...Co do praktyki sądowej warto nadmienić, iż sądy okręgowe i grodzkie, przy załatwianiu spraw hipotecznych, orzekają narazie różnolicie, przyjmując potrzebę przedłożenia zezwolenia już bądź przy akcie obligatoryjnym, bądź też dopiero przy akcie rzeczowym *(—tu następuje przykładowe przedstawienie uchwały S. O. w Ostrowie z 28.VII.1937 r. sygn. III. 2. Cz. 522/37, która stanęła na stanowisku, że zezwolenie wojewody wymagane jest już do sporządzenia kontraktu obligatoryjnego).*

...Przytoczonych wyżej poglądów literatury, orzecznictwa i władzy administracyjnej — zresztą niejednolitych — Sąd Apelacyjny nie może w zupełności aprobować. Nie wszystkie bowiem uwzględniają w dostatecznej mierze odrębności prawne Ziem Zachodnich w zakresie obrotu nieruchomościami oraz wzajemnego do siebie stosunku pojęcia „nabycie nieruchomości", użytego w przepisach o pasie granicznym, do pojęcia „przeniesienia własności nieruchomości", którym operuje prawo rzeczowe i hipoteczne b. dzielnicy pruskiej.

II.

Na terenie Ziem Zachodnich do przeniesienia własności gruntu potrzebna jest w myśl § 873 poniem. k. c. „zgoda pomiędzy uprawnionym i drugą stroną co do tego, aby zmiana w prawie nastąpiła (t. zw. powzdanie) i wpis tej zmiany w księgę wieczystą". Przy tym z mocy § 925 poniem. k. c. „oświadczenie zgody pozbywcy i nabywcy wymagane według § 873 do przeniesienia własności gruntu (powzdanie), musi być złożone... przed wydziałem hipotecznym lub notariuszem — przy równoczesnej obecności obu stron". W myśl ustalonej judykatury (por. np. uchwałę S. Ap. w Poznaniu z dn. 14.II. 1936 r. II CZ/X/3/36 ogł. w *P. N.* z 1936 r., zesz. 7, str. 17 i zesz. 11 — 12, str. 41), § 873 poniem. k. c. pojmować należy w ten sposób, „że zgoda" i „wpis", a więc dopiero oba te akty razem wzięte współkonstytuują zmianę w prawie rzeczowym (np. w prawie własności). „Zgoda" jest przy tym abstrakcyjną umową rzeczową — w odróżnieniu od czynności podstawowej obligatoryjnej (inaczej zwanej „kauzalną") — i zwykle (choć niekoniecznie) jest tejże wypełnieniem. Dlatego też do rzeczywistego nabycia prawa własności przez „zgodę" i „wpis" byt i rodzaj tej czynności podstawowej „obligatoryjnej" jest w zasadzie nieistotny.

Przeto przyjęte było w judykaturze sądów niemieckich i nadal podzielane jest w orzecznictwie sądów polskich na terenie Ziem Zachodnich, że sędzia hipoteczny nie ma właściwie obowiązku sprawdzania, czy kontrakt kauzalny (obligatoryjny) jest wobec prawa ważny i skuteczny (por. np. uchwały Sądu Apelacyjnego w Poznaniu: 14/X/61/25 z 5.XII. 1925 r.; 14/X/63/25 z 5.XII.1925 r.; I.3/X/112/31 z 24.VI.1931 r. oraz tezę nr. 359 *Orzecznictwa Sądu Apelacyjnego w Poznaniu).* W rezultacie orzekały stale sądy, że tak zwana umowa rzeczowa („zgoda"), jako akt abstrakcyjny, nie jest w istocie zależna o d z g o d n o ś c i z poprzednią umową obligatoryjną i wydział hipoteczny do badania takiej zgodności nie ma w zasadzie uprawnienia (por. tezę nr. 367 cyt. *O. S. A. w. P.).*

Sędzia hipoteczny nie jest więc powołany do ustalania, czy i jakie istnieją już akty obligatoryjne umów kupna-sprzedaży nieruchomości, gdyż one są tylko zobowiązaniami do przeniesienia własności bez żadnych jednak skutków rzeczowych, które dopiero stworzyć może powzdanie. Stąd też wreszcie wynika, że ważność i skuteczność aktu obligatoryjnego rozpoznaje sędzia hipoteczny tylko wyjątkowo, np. wówczas, gdy pełnomocnictwo osoby domagającej się sporządzenia aktu powzdania, wynika dopiero z aktu obligatoryjnego, wobec czego oczywiście skuteczność tego aktu ewentualnie musi być przez sędziego zbadana dla stwierdzenia tym samym skuteczności pełnomocnictwa (por. judykaturę podaną przy tezie nr. 368 cyt. *O. S. A. w P.).*

Skonkludować tedy należy, że na Ziemiach Zachodnich r o s z c z e n i a i u m o w y o b l i g a t o r y j n e n i e m a j ą w p ł y w u d e c y d u j ą c e g o i b e z p o ś r e d n i e g o n a k s z t a ł t o w a n i e z m i a n w p r a w a c h r z e c z o w y c h, że nadto nie musi zachodzić zgodność między umową rzeczową a obligatoryjną, a co wreszcie dla niniejszej sprawy jest najważniejsze — że prawo nie wymaga, by s t r o n y w o g ó l e z a w a r ł y u m o w ę o b l i g a t o r y j n ą, o i l e c h c ą s p o w o d o w a ć p o w s t a n i e l u b z m i a n ę p r a w a n a n i e r u c h o m o ś c i. Do tego wystarczy bowiem (abstrahując od wpisu) „zgoda", czyli umowa rzeczowa.

Na Ziemiach Zachodnich istota sprawy co do obrotu nieruchomościami w pasie granicznym sprowadzałaby się więc do rozstrzygnięcia pytania: 1) czy przez pojęcie „nabycie nieruchomości", użyte w normach o pasie granicznym, można rozumieć już zawarcie aktu obligatoryjnego; 2) czy też dopiero decydującym ma być zawarcie aktu rzeczowej „zgody" (powzdania) jako takiego; względnie wreszcie 3), czy też akt ten (pod l. 2) miarodajny ma być łącznie z wpisem prawa własności do księgi wieczystej.

Ponieważ umowy obligatoryjne kupna-sprzedaży nieruchomości nie mają na Ziemiach Zachodnich decydującego znaczenia dla nabycia własności nieruchomości przez zgodę rzeczową i wpis, skoro nadto w ogóle może dojść do powzdania i wpisu, a więc do zmiany tytułu własności nieruchomości, bez żadnej uprzedniej umowy obligatoryjnej, — należy odpowiedzieć przecząco na pytanie pierwsze, t. j. rozstrzygnąć, że p o d p o j ę c i e „n a b y c i e n i e r u c h o m o ś c i" u ż y t e w n o r m a c h d o t y c z ą c y c h o b r o t u n i e r u c h o m o ś c i a m i w p a s i e g r a n i c z n y m, n i e m o ż e p o d p a d a ć n a Z i e m i a c h Z a c h o d n i c h o b l i g a t o r y j n a u m o w a k u p n a - s p r z e d a ż y, jako nie zmierzająca bezpośrednio do przeniesienia własności nieruchomości. W tym względzie trafny jest pogląd wyrażony przez część literatury przedmiotu (por. cyt. *P. N.* z 1937 r., zesz.9 — 10, str. 4), że t e r m i n „n a b y c i e" w z g l. „n a b y w a n i e n i e r u c h o m o ś c i" p r z y j ę t y w n o r m a c h

o obrocie granicznym, ma niewątpliwie na uwadze taki akt prawny, który w danej dzielnicy stanowi przeniesienie własności.

Jako doniosły argument warto nadto przytoczyć, że określenia pojęcia „nabycia“ nieruchomości nie zawiera również ustawa z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. R. P. z 1933 r., Nr. 24, poz. 202), która posiłkowo tu się nasuwa. Normuje ona podobnie (w art. 1), że „nabywanie nieruchomości — przez cudzoziemców— może nastąpić jedynie po uprzednim uzyskaniu zezwolenia...“. Otóż orzecznictwo, wydane na tle tej ustawy z dnia 24 marca 1920 r. przyjęło właśnie, iż „nabycie“ wzgl. „nabywanie“ nieruchomości jest odpowiednikiem przejścia prawa własności, a w zakresie skutków rzeczowych podlega z natury rzeczy dzielnicowym normom cywilnym. Mianowicie w wyroku z dnia 15.X.1926 r., C 192/26, ogł. w *O.S.P.* z 1927 r. poz. 114, Izba piąta Sądu Najwyższego orzekła w odniesieniu do Ziem Zachodnich, że „ustawa ta (z dn. 24.III.1920 r.) musi być oceniona łącznie z całokształtem obowiązującego w danej dzielnicy ustawodawstwa cywilnego, które przez „nabycie“ względnie „nabywanie“ rozumie jedynie kontrakt rzeczowy łącznie z wpisem do księgi gruntowej (§§ 873, 925 k. c.) nie zaś kontrakt obligatoryjny dający jedynie prawa i obowiązki osobiste, bez przeniesienia własności, zatem bez jej nabycia, względnie pozbycia“.

W uchwale zaś całej Izby Cywilnej z dn. 10.III. 1934 r. C. Prez. 33/33, ogł. w *O.S.P.* z 1934 r. poz. 453, wyjaśnił Sąd Najwyższy, również przy wykładni cyt. ustawy z dn. 24.III.1920 r. — co jednak *mutatis mutandis* nader aktualnym jest także dla przepisów co do pasa granicznego — że ustawa ta jest wprawdzie aktem normującym przedmiot, należący do dziedziny prawa publicznego, ale wkraczającym zarazem w dziedzinę prawa prywatnego. „O ile więc ta ustawa wprowadza w tym ostatnim kierunku pojęcia prawne, których używa prawo cywilne, powinny być stosowane przepisy tego prawa“.

Na tle tedy powyższej wykładni pojęcia „nabycia“ nieruchomości zupełnie zrozumiałą jest wcześniejsza uchwała izby piątej Sądu Najwyższego z dn. 13.XI.1925 r. C. 191/25, ogł. w *O.S.P.* z 1926 r. poz. 17, według której „wymagane ustawą z dn. 24 marca 1920 r. do nabycia własności nieruchomości przez cudzoziemców uprzednie zezwolenie rady ministrów nie dotyka w b. dzielnicy pruskiej samegoż kontraktu obligatoryjnego“.

Stanowisko wspomniane potwierdzone zostało w cyt. już wyroku izby piątej Sądu Najwyższego z dn. 15.X.1926 r., nadto m. in. w wyroku izby trzeciej (sek. 2) Sądu Najwyższego z dnia 29.IV.1932 r., C. 438/31, ogł. w *O. S. P.* z 1932 r., poz. 478. W tym ostatnim, w motywach, wykazał Sąd Najwyższy, że „wobec konieczności zezwolenia Rady Ministrów (obecnie: Ministra Spraw Wewnętrznych) na przewłaszczenie, jest także skuteczność umowy obligatoryjnej uzależniona od tego zezwolenia, czyli że na wypadek odmowy tego zezwolenia umowa upada“. I z tego zatem wynika, iż dla zawarcia umowy obligatoryjnej zezwolenie uprzednie jest zbędne, że natomiast potrzebne ono jest na dokonanie przewłaszczenia.

Wprawdzie w numerze wrześniowym (nr. 5) poznańskich *Wiadomości Prawniczych* z 1937 r. na str. 166, pod poz. 121, ogłoszono tezę wyroku Sądu Najwyższego z dn. 4.V.1934 r. (podano błędnie: 4.V.1935 r.) — C. III. 239/33 (podano błędnie: C. III. 279/33), według której z mocy art. 1, 5 i 7 ustawy z dn. 24.III.1920 r., zezwolenie Rady Ministrów (obecnie: Ministra Spraw Wewnętrznych) potrzebne jest nie tylko do samego aktu rzeczowego przeniesienia prawa własności, ale także do ważności kontraktu obligatoryjnego, mającego to przeniesienie za przedmiot, to znaczy, że bez powyższego zezwolenia także i kontrakt ten jest nieważny i nie stwarza dla stron, które go zawarły, żadnych praw i obowiązków“.

O ile jednak wniknie się głębiej w stan faktyczny odnośnej sprawy, i nie przekreśli się całokształtu dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego w zakresie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, to wolno ewentualnie przyjąć, że wspomniany wyrok tylko pozornie odbiega od ustalonej praktyki i że z powodu operowania daleko idącym skrótem myślowym — sprawia wrażenie jak gdyby używał *promiscue* pojęcia nieważności i bezskuteczności. Mianowicie w ślad za stałą judykaturą Sądu Najwyższego (sekcja III Izby Cywilnej) podnieść trzeba, że skuteczność umowy obligatoryjnej zależy od następnego zezwolenia właściwej władzy na akt rzeczowy; do czasu zaś uzyskania tegoż zezwolenia umowa obligatoryjna jest zawiśle bezskuteczna, ale ważna. Jeśli nabywca nie otrzyma zezwolenia na powzdanie, to akt obligatoryjny staje się ostatecznie bezskuteczny, jako niemożliwy do wykonania (§ 275 poniem. k. c. wzgl. art. 267 k. z.), co w wyniku uchodzić może za równoznaczne z nieważnością *ex tunc*. Dlatego judykatura przyjmowała i przyjmuje, że umowa obligatoryjna zawarta bez uprzedniego zezwolenia dopiero wtedy *(ex post)* okazuje się nieważną — lecz ze skutkiem *ex tunc* — gdy definitywnie staje się bezskuteczną z powodu odmowy zezwolenia władzy na dokonanie czynności rzeczowej (por. *O. S. P.* z 1930 r., poz. 235, 236; 1931 r., poz. 248, 251; 1933 r., poz. 285).

Warto zresztą zaznaczyć, że omawiany wyrok S. N. (ogł. w *Wiadomościach Prawniczych* z 1937 r., poz. 121) pochodzi z daty 4.V.1934 r., a więc jest znacznie wcześniejszy od wyroku C. II. 20/37, ogł. w *Przeglądzie Notarialnym* z 1937 r. zesz. 19, str. 21, gdzie jasno sprecyzowano, że: „kontrakt, zawarty co do nieruchomości świadomie z obcokrajowcem bez uprzedniego uzyskania przezeń zezwolenia Rady Ministrów (obecnie: Min. Spr. Wewn.) zawiera równocześnie w sobie dorozumiany warunek przelania na nabywcę prawa własności do nieruchomości w razie uzyskania przezeń wspomnianego zezwolenia, i w powyższym zakresie jest ważny“.

Niesłusznie przeto przyjmuje jeden z poprzednio cyt. artykułów, ogłoszony w *P. N.* z 1937 r. zesz. 8, str. 13—17, że umowa obligatoryjna może być zawarta tylko wtedy, gdy notariuszowi przedłożono uprzednie zezwolenie wojewody, a w szczególności chybiona jest argumentacja, jakoby „rozporządzenie nie mówiło o nabyciu własności nieruchomości, a wspominało jedynie o nabyciu nieruchomości“. Wywód ten zapoznaje moment bardzo istotny dla wykładni przepisów o obrocie nieruchomościami w pasie granicznym, a mianowicie, że normy te utworzono przede wszystkim dla uregulowania pewnych zasad publiczno-prawnego porządku i postępowania, bez ostatecznego uwzględnienia i uwydatnienia subtelności konstrukcyjnych, właściwych pojęciom i terminologii prawa cywilnego. Jeśli akt prawny ogólno-państwowy normuje w głównej mierze pewną materię *iuris publici* (w danym razie ograniczenia obrotu w pasie granicznym w interesie bezpieczeństwa granic Państwa) — korzystając przy tym ubocznie z pojęć prawnych, używanych przez prawo cywilne, a pojęciom tym jednak nie nadaje charakteru samoistnego — to z reguły odsyła do pojęć, terminów i definicyj właściwych obowiązującym ustawom dzielnicowym. W danym zaś razie pod to blankietowo niejako użyte wyrażenie „nabycie“ nieruchomo-

ści może na Ziemiach Zachodnich podpaść tylko pojęcie „nabycia własności“ nieruchomości.

III

Zresztą również na innych obszarach Państwa uprzednie zezwolenie wojewody na nabycie nieruchomości w pasie granicznym będzie potrzebne jedynie do zawierania takich umów, które w rezultacie powodują przeniesienie własności nieruchomości, a nie tylko obligatoryjne zobowiązanie w tym względzie. I co do tego nie ma tedy racji cytowany artykuł (*P. N.* z 1937 r. zesz. 8, str. 13 — 17), gdy twierdzi, że ponieważ rozporządzenie o pasie granicznym obowiązuje na terenie całego państwa, to „wydaje się niemożliwe do przyjęcia, iżby wymagano zezwolenia do kontraktów obligatoryjnych kupna sprzedaży w jednej dzielnicy, w drugiej zaś nie“. Argumentacja ta jest chybiona bo właśnie przyjęcie takiego poglądu doprowadziłoby do tego, że na obszarze Ziem Zachodnich żądano by zezwolenia dla umów (obligatoryjnych) nieistotnych dla przewłaszczenia, podczas gdy na pozostałych obszarach uprzednie zezwolenie potrzebne było by przecież tylko do zawierania takich umów nabycia nieruchomości, które już same przez się (abstrahując od wpisu) skutkują właśnie nabycie własności nieruchomości. W szczególności zaś pod rządem innych ustaw dzielnicowych sprawa ta przedstawia się następująco:

A.

Na Ziemiach Południowych poaustr. kodeks cywilny z 1811 r. zna dwa rodzaje własności nieruchomości, a to własność hipoteczną i własność pozahipoteczną. Właścicielem hipotecznym zostaje ten, czyj akt nabywczy wpisany został do księgi gruntowej stosownie do § 431 cyt. ustawy. Właścicielem zaś pozahipotecznym zostaje ten, kto uzyskał dla siebie akt nabywczy danej nieruchomości. W jednym zaś, jak i w drugim przypadku, założeniem nabycia własności jest istnienie ważnego tytułu, którego nawet przy własności hipotecznej nie zastępuje sam wpis, gdyż wpis zastępuje tylko tradycję rzeczy z pozbywającego na nabywcę. Wyjaśnił to dostatecznie Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dn. 8.III.1921 r., Rw. 680/20, ogł. w *O. S. P.* z 1921 r. pod poz. 26, przyjmując w wyniku swych rozważań, że w razie pozbycia tej samej nieruchomości dwom osobom, z których pierwsza otrzymała fizyczne posiadanie, druga następnie wpis do księgi gruntowej, ta ostatnia ustąpić musi, jeżeli była w złej wierze. Na podstawie właśnie tego wyroku w glossie, ogł. w *O. S. P.* z 1921 r. poz. 26, wykazuje prof. *Fryderyk Zoll*, że na Ziemiach Południowych nie obowiązuje bezwzględna zasada wpisu do ksiąg gruntowych (*Eintragungsprinzip*), natomiast miarodajna jest tam zasada, uznająca rzeczowy charakter także sytuacyj prawnych pozaksięgowych, jednak tylko do granic nie uchybiających wiarogodności ksiąg gruntowych — inaczej mówiąc obowiązuje w prawie poaustriackim zasada wiarogodności ksiąg gruntowych (*Vertrauensprinzip*). I jak *Zoll* podnosi — „nasz Sąd Najwyższy oświadczył się w wyroku powyższym za zasadą drugą, jedynie sprawiedliwą, zgodną z prawem obowiązującym w Małopolsce, a porzucił zasadę wpisu, która wzrosła w przesadnym i nieliczącym się z potrzebami życia doktrynerstwie, wyśmianym przez *Tilla*, jako obrona — własności papierowej“.

Z uwagi na powyższe, jeden z autorów w przytoczonym już uprzednio artykule (*P. N.* z 1937 r., Nr. 9—10, str. 7) przyjmuje, że skoro według ustawodawstwa obowiązującego na ziemiach byłego zaboru austriackiego nie tylko przez wpis praw rzeczowych, a w szczególności prawa własności, ale także pozahipotecznie, przez uzyskanie ważnego tytułu i tradycji w zamiarze przeniesienia własności, nabywa się własność nieruchomości lub innych praw rzeczowych (jakkolwiek niedoskonałą), to czynność prawna, jeśli ma stanowić tytuł wyłącznie obligatoryjny, nie może być połączona z tradycją nieruchomości.

W tym stanie ustawodawstwa i judykatury — co prawda nie jednolitej (por. np. Orzeczenie Sądu Najwyższego z dn. 15 stycznia 1936 r. C. II. 2003/35, Zbiór Orzecz. 324/36) — konkluduje cyt. artykuł, że nie zajdzie „nabycie“, jeśli drogą aktu prawnego uzyska się prawny tytuł do nieruchomości bez jej faktycznego objęcia i pod tym zastrzeżeniem akt zawierający akt prawny będzie kontraktem obligatoryjnym, nie przenoszącym własności i zatem nie skutkującym nabycia.

Abstrahując od kwestii zupełnej słuszności tegoż poglądu (jako nie istotnej dla niniejszej sprawy), stwierdzić w każdym razie wypada, iż na Ziemiach Południowych umowa kupna nieruchomości ma o wiele donioślejsze skutki niż takaż umowa na Ziemiach Zachodnich. Mianowicie tam stanowi ona tytuł do nabycia własności, jest koniecznym aktem stanowiącym pierwszy etap do uzyskania zupełnego prawa własności nieruchomości, gdyż dalszą wystarczającą przesłanką jest bądź nabycie posiadania, bądź też wpis do księgi gruntowej. Na Ziemiach Południowych akt kupna nieruchomości jest więc przynajmniej równoważnym aktowi powzdania z §§ 873 i 925 poniem. k. c. („zgody rzeczowej“), dającemu również — lecz łącznie z wpisem — prawo własności nabytej nieruchomości. Dlatego też błędem jest, gdy się doniosłość aktu kupna nieruchomości, dotyczącego Ziem Południowych, stawia na równi z doniosłością aktu obligatoryjnego kupna nieruchomości, położonej na Ziemiach Zachodnich.

B.

To samo, z pewnymi zmianami, można przyjąć co do umowy kupna nieruchomości na obszarze Ziem Centralnych i Wschodnich.

Na terenie województw centralnych normami zasadniczymi materialnego prawa hipotecznego są dwie ustawy, a to „prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach“, ogł. 26 kwietnia 1818 r. (Dz. Pr. tom V, str. 295) oraz „prawo o przywilejach i hipotekach“ ogł. 6 sierpnia 1825 r. (Dz. Pr. tom IX, str. 355). Poza tym obowiązują tam przepisy o charakterze formalnym wzgl. mieszanym, a to m. in.: postanowienie Księcia Namiestnika z 22. I.1822 o apelacjach od decyzyj wydziałów hipotecznych (Dz. Pr. tom VII, str. 287); prawo sejmowe z 16/28.VI.1830 r. względem zmiany art. 127 prawa sejmowego o hipotekach z roku 1818 oraz względem dowodów legitymacji przez świadków (Dz. Pr. tom XIII, str. 116); instrukcja hipoteczna z 30. VI.1819 r. nr. 7408, wydana przez Komisję Rządową Sprawiedliwości (zbiór przepisów administr. Wydz. Spraw., tom VII, str. 337); instrukcja hipoteczna z 22.XII.1825 r., nr. 15054, wydana przez Komisję Rządową Sprawiedliwości (zbiór przepisów administr. Wydz. Spraw., tom VII, str. 159), dotycząca czynności pierwiastkowej regulacji hipotecznej, a wreszcie uzupełniające tę ostatnią instrukcję rozporządzenia Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 14.V.1835 r., nr. 10607 oraz 29. VIII.1851 r. nr. 10067.

Przy rozpatrywaniu zagadnienia przejścia *inter vivos* na mocy umowy własności nieruchomości, położonej w województwach centralnych a uregulowanych w księdze hipotecznej, podkreślić należy, że zgodnie z zasadniczym art. 11 pr. hipot. z 1818 r. wszelkie tytuły wciągnięte do ksiąg hipo-

tecznych stanowią prawo rzeczowe *(ius reale)*, przedtem zaś — są tylko prawem osobistym *(ius personale)*. Zgodnie z art. 5 cyt. pr. z 1818 r., prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomych zyskuje się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych; mianowicie w myśl art. 30, po uznaniu zwierzchności hipotecznej, iż tytuł nabywcy żadnemu nie podlega zarzutowi i po zapisaniu treści tytułu do wykazu hipotecznego, tenże nabywca uważany jest w czynnościach o dobra nieruchome, zawieranych z trzecim, za istotnego właściciela, a stosownie do art. 31 zawierający czynność z takim właścicielem wolny jest od wszelkich poszukiwań tego, który sądząc, że ma lepsze prawo do własności, nie postarał się o wpisanie tego prawa do ksiąg hip.; takiemu niewpisanemu właścicielowi zastrzega się jedynie, zgodnie z art. 32, prawo dochodzenia strat przeciwko uznanemu właścicielowi na ogólnych zasadach prawa.

Otóż na tle powyżej przedstawionych przepisów w województwach centralnych powstała kwestia, czy, a jeżeli tak, to o ile przepisy prawa hip. w przedmiocie przejścia własności nieruchomości, uregulowanej w księdze hip., zmieniły odnośne postanowienia Kod. Nap. i normy z nim związane. Innymi słowy, czy można ważnie nabyć nieruchomości hipotekowane trybem niehipotekowanym, to jest przez samo zawarcie aktu nabycia zgodnie z art. 711 i 1138 kod. c. Napol.

Zagadnienie powyższe, jedno z najbardziej spornych, wywołało i wywołuje w literaturze kontrowersje, a i orzecznictwo jest chwiejne (poglądy na ten temat zebrał *Ludwik Domański* w pracy „O prawie własności nieruchomości hipotekowanych", 1931).

W tym względzie na praktykę decydujący wpływ wywarło orzeczenie pełnego kompletu izby I Sądu Najwyższego z dn. 19.X.1922 r., C. 728/21. (ogł. pod nr. 136 z 1922 r. Zbioru Urzędowego, wzgl. w *O. S. P.* z 1923 r., poz. 252, podane także jako teza 4 pod art. 5 pr. hip. z 1818 r. w Prawie Cyw. pod redakcją *J. J. Litauera)*, wyjaśniające, że — „prawodawca z r. 1818 zmienił zasadę, wyrażoną w art. 711 i 1138 K. C. Napoleona (w myśl której sam tytuł nabycia przenosi prawo własności majątku na nabywcę) o tyle tylko, o ile tego wymagało przeprowadzenie przyjętych w ustawie hipotecznej zasad pierwszeństwa praw rzeczowych i jawności hipotecznej. A zatem art. 5 pr. hip., uzależniający możność rozporządzania własnością dóbr nieruchomych względnie innymi prawami rzeczowymi przez czynności hipoteczne od wciągnięcia tytułu nabycia do księgi hipotecznej, jak również postanowienia art. 11 pr. hip. nie należy rozumieć w sensie ścisłym (teoretycznym), lecz tylko w ten sposób, że wymienione w nich tytuły nabycia przed wciągnięciem do ksiąg hipotecznych nie dają podstawy do akcji windykacyjnej przeciwko trzecim, którzy prawa rzeczowe w dobrej wierze nabyli" (por. też Encyklopedię Prawa Prywatnego pod redakcją *H. Konica*, tom I, str. 457).

Takie stanowisko zajmuje zresztą prof. *Jakub Glass* w „Zarysie Prawa Hipotecznego w b. Królestwie Polskim", wydanym wcześniej, bo w grudniu 1921 r. W pracy swej wskazuje *Glass*, że cyt. przepis art. 5 pr. hip. „bardzo jest luźny i niewyraźny", wobec czego, przy uwzględnieniu niedoskonałego bynajmniej (w b. Królestwie) urządzenia hipoteki należy — zdaniem *Glassa* — stosować w b. Królestwie — „zasadę wiarogodności ksiąg publicznych, czyli obok zasady wpisu uznawać również inne sposoby nabycia praw pozahipoteczne, a zwłaszcza o b j ę c i e n i e r u c h o m o ś c i w p o s i a d a n i e r z e c z y w i s t e, przy szerokim uwzględnieniu zasady dobrej wiary... Wpis do wykazu hipotecznego nadaje wprawdzie prawo własności całkowite, mianowicie połączone z prawem rozporządzania własnością w księdze hipotecznej. Jednakże prawo własności ma również i ten, kto posiada nieruchomość na zasadzie nabycia poza księgą hipoteczną, jeżeli mianowicie z nabyciem łączy się posiadanie nieruchomości faktyczne".

Z powyższych względów należy podzielić konkluzję prof. *Glassa*, że w województwach centralnych „tytuł do przejścia prawa własności *(titulus acquirendi dominii)* stanowi... umowa, wyrażona w formie aktu notarialnego (*Glass, op. cit.* str. 67). „R z e c z y w i s t e p r z e j ś c i e p r a w a w ł a s n o ś c i ze skutkami rzeczowymi *(modus acquirendi dominii)* następuje w zasadzie na skutek wciągnięcia tytułu do wykazu hipotecznego, ale j e s t o n o m o ż l i w e... t a k ż e... n a z a s a d z i e t y t u ł u p o z a h i p o t e c z n e g o, zwłaszcza gdy tytuł ten łączy się z objęciem nieruchomości w posiadanie". (Do tej samej w istocie konstrukcji prawniczej doszedł — jak podaje *Glass* — senat rosyjski w kilku gruntownie umotywowanych wyrokach).

Wobec tego w województwach centralnych — tak jak na Ziemiach Południowych — akt kupna nieruchomości jest tytułem *acquirendi dominii*, jest więc przynajmniej równoważny aktowi powzdania z §§ 873 i 925 poniem. k. c. Nie można tedy oczywiście stawiać na równi aktu obligatoryjnego kupna nieruchomości na Ziemiach Zachodnich z aktem kupna nieruchomości w województwach centralnych czy południowych.

C.

To samo wreszcie da się stwierdzić co do umowy kupna nieruchomości pod rządem Zwodu Praw Tomu X część I, t. j. n a o b s z a r z e w o j e w ó d z t w w s c h o d n i c h.

W dniu bowiem 31 sierpnia 1919 r., na mocy rozporządzenia Komisarza Generalnego Ziem Wschodnich (Dz. Urzęd. Zarządu Cyw. Ziem Wschodnich Nr. 18 z 1919 r. poz. 157), prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach z 1818 roku (Dz. Pr. t. V., str. 295) rozciągnięto na obszary podległe Zarządowi Cywilnemu Ziem Wschodnich, to jest na teren Sądów Okręgowych w: Grodnie, Łucku, Nowogródku, Pińsku, Równem oraz Wilnie. Na podstawie rozporz. Prez. Rzp. z dn. 17 marca 1927 r. (Dz. U. R. P. Nr. 46, poz. 408) do cytowanego rozp. z 1919 r. wprowadzono szereg zmian; wreszcie w dniu 25 kwietnia 1928 r. (Dz. U. R. P. Nr. 53, poz. 510) wyszło rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu przepisów hipotecznych obowiązujących na obszarach, na których obowiązuje rozporządzenie Komisarza Generalnego Ziem Wschodnich z dn. 31 sierpnia 1919 r., dotyczące wprowadzenia ustroju hipotecznego. Na wymienionych obszarach obowiązuje nadto rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 8 lipca 1932 r. o hipotekach powiatowych w województwach wschodnich (Dz. U. R. P. Nr. 66, poz. 618) oraz rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dn. 27 lipca 1932 r. (Dz. U. R. P. Nr. 66, poz. 619), zawierające instrukcje dla powiatowych wydziałów hipotecznych, w województwach wschodnich, zmienione rozp. z dn. 1 lipca 1933 r. (Dz. U. R. P. Nr. 55, poz. 420). Wreszcie na mocy art. 3 ustawy z dn. 31 lipca 1919 r. o prawach, obowiązujących w okręgu sądowym białostockim w zakresie sądownictwa (Dz. Pr. Nr. 64, poz. 382), na okręg ten rozciągnięto moc prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach z dn. 26 kwietnia 1818 r., prawa o przywilejach i hipotekach z dn. 6 sierpnia 1825 r. oraz wszelkich uzupełniających te prawa przepisów z odpowiednim zastosowaniem do właściwości miejscowego prawodawstwa.

Z powyższego przedstawienia źródeł prawa, obowiązującego w województwach wschodnich, bardzo zbliżonego do prawa hipotecznego województw centralnych, wynika już *prima facie*, że również co do tego obszaru Państwa zawarte umowy kupna nieruchomości stanowią t y t u ł n a b y c i a w ł a s n o ś c i, a nie tylko podstawę roszczeń obligatoryjnych do domagania się przeniesienia własności nieruchomości. Wykazuje to też

jasno art. 420 Tomu X Cz. I Zwodu Praw, w myśl którego utwierdzenie praw do majątku, jako wymóg i kryterium prawa własności, dokonywa się według art. 707: 1) przez akty wieczyste, notarialne, oblatowane i prywatne, 2) przez oddanie majątku samego lub intromisję do niego. I tu zatem w zakresie zmiany tytułu własności akt kupna nieruchomości jest odpowiednikiem aktu powzdania, obowiązującego na terenie ziem zachodnich, a nie aktu obligatoryjnego.

IV.

Dla pełniejszej ilustracji zagadnienia warto nadmienić, iż w Niemczech obowiązuje obecnie ustawa z dnia 9.III.1937 r. o ubezpieczeniu granic Rzeszy i o prawie odwetu *(Gesetz über die Sicherung der Reichsgrenze und über Vergeltungsmassnahmen*, ogł. w Dz. Ust. Rzeszy z 1937 r. cz. I, str. 281) mająca w przybliżeniu te same zadania na względzie co polskie rozp. Prez. Rzp. z dn. 23.XII.1927 r. o granicach Państwa.

Pierwsze do wspomnianej ustawy rozporządzenie wykonawcze z dn. 17.VIII.1937 r. (ogł. w Dz. Ust. Rzeszy z 1937 r. cz. I, str. 905), które weszło w życie od dnia 1.IX. 1937 r., przewiduje, że powzdanie nieruchomości, ustanowienie prawa rzeczowego uprawniającego do korzystania z przychodów nieruchomości, jako też każda umowa *(Vereinbarung)*, która dotyczy użytkowania, zarządzania albo zobowiązania do przeniesienia własności — wymagają dla swej skuteczności *(zur Wirksamkeit)*, zatwierdzenia *(Genehmigung)* właściwej władzy administracyjnej. Po zatwiedzenie zwrócić się muszą do władzy kontrahenci w ciągu trzech miesięcy od daty zawarcia umowy. Jeśli zatwierdzona zostanie umowa obligatoryjna, to tym samym nie wymagają już zatwierdzenia czynności, będące wypełnieniem zatwierdzonej obligacji.

Niemieckie przepisy o obrocie nieruchomościami w pasie granicznym Rzeszy na pierwszy rzut oka zdają się jakby potwierdzać zwalczany w niniejszej uchwale pogląd, jakoby zezwolenie władzy było już potrzebne przy czynności obligatoryjnej kupna sprzedaży nieruchomości. W rzeczywistości jednak tak nie jest. Normy bowiem niemieckie, zamiast uprzedniego zezwolenia, wymaganego przez przepisy polskie, wprowadziły potrzebę następnego zatwierdzenia czynności prawnych *(Genehmigung — a nie Bewilligung)*. I tym właśnie należy tłumaczyć, że obecnie w Niemczech nawet umowa obligatoryjna kupna sprzedaży nieruchomości musi być *ex post* zatwierdzona, gdyż w przeciwnym razie staje się bezskuteczną, a nabywca, uzyskujący posiadanie nieruchomości lub oddający ją komu w posiadanie naraża się na sankcje z § 8 cyt. rozp. z dn. 17.VIII.1937 r., t. j. na karę więzienia do jednego roku i karę pieniężną, lub na jedną z tych kar.

Unormowanie tej sprawy w Rzeszy nie jest więc bynajmniej argumentem na korzyść poglądu, jakoby na Ziemiach Zachodnich Państwa Polskiego niezbędne było uprzednie zezwolenie władzy już dla zawarcia czynności obligatoryjnej.

Tak samo wspomnianego poglądu nie potwierdza — o ile już sięgać do obcych wzorów ustawodawczych — unormowanie przyjęte n. p. w Czechosłowacji, gdzie również obowiązują przepisy ograniczające prawo własności do nieruchomości w pasie granicznym, a mianowicie ustawa o obronie Państwa z dn. 13.V.1936 r. (Nr. 131 zbioru ustaw i rozporządzeń) wraz z rozporządzeniem wykonawczym z dn. 19.VI.1936 r. (Nr. 155 zb. ustaw i rozp.) oraz rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dn. 1.X.1936 r. (Nr. 261 zb. ustaw i rozp.).

Mianowicie czechosłowacka ustawa o ochronie Państwa wprowadza ograniczenia praw własności do nieruchomości w pasie granicznym wyłącznie w stosunku do cudzoziemców. W myśl tejże ustawy obcokrajowcy, nabywający na własność nieruchomości w pasie granicznym, winni o tym powiadomić właściwy urząd ziemski w ciągu sześciu tygodni. Urząd ten w porozumieniu z władzami wojskowymi albo przyjmuje do wiadomości zgłoszenie obcokrajowca, albo według swobodnego uznania zarządza odpowiednie ograniczenia względnie poleca, by obcokrajowiec przeniósł prawo własności do danej nieruchomości na obywatela czechosłowackiego. Wymieniony urząd jest uprawniony do dokonania sprzedaży danej nieruchomości względnie do jej wywłaszczenia, o ile obcokrajowiec nie zastosował się do zarządzeń tegoż urzędu.

Cudzoziemcy mogą prosić właściwy urząd ziemski przed nabyciem prawa własności do danej nieruchomości o wydanie odpowiedniego zezwolenia, zapewniającego im możliwość nabycia tegoż prawa (por. również *P. N.* z 1937 r. zesz. 20, str. 18).

V.

Z powyższego zestawienia stanu prawnego, obowiązującego na terenie poszczególnych dzielnic Państwa co do nabycia własności nieruchomości wynika słuszność na wstępie wyrażonego poglądu Sądu Apelacyjnego, że nie można na równi stawiać umów obligatoryjnych kupna - sprzedaży nieruchomości na Ziemiach Zachodnich z aktami kupnasprzedaży nieruchomości.

Na terenie bowiem całego Państwa, prócz Ziem Zachodnich umowa kupna (zamiany, darowizny itp.) jest koniecznym warunkiem „nabycia" nieruchomości, wobec czego każda taka czynność prawna odnośnie do nieruchomości w pasie granicznym, wymaga uprzedniego zezwolenia Wojewody.

Na Ziemiach Zachodnich zaś odpowiednikiem jest akt powzdania nieruchomości, który odróżnić należy od aktu obligatoryjnego (z dawnego § 433 poniem. k. c. wzgl. obecnego art. 294 kod. zob.). Uprzednie więc uzyskanie zezwolenia Wojewody, potrzebne do samego aktu nabycia, jest na Ziemiach Zachodnich niezbędne dopiero przy sporządzaniu aktu powzdania a nie aktu obligatoryjnego. *Mutatis mutandis* aktualną tu bedzie wciąż analogia z orzeczenia izby piatej Sądu Najwyższego z dn. 13.XI.1925 r. C.191/25 (ogł. w *O. S.P.* z 1926 r., poz. 17), iż „uprzednie zezwolenie..... (właściwej władzy) nie dotyka w b. dzielnicy pruskiej samego kontraktu obligatoryjnego".

Co się tyczy wspomnianej już „instrukcji wykonawczej" Ministerstwa Spraw Wewnętrznych (ogł. w *P. N.* z 1937 r., zesz. 15 — 16, str. 5 i nast.), to wynika z niej dostatecznie jasno, że Ministerstwo traktuje sprawę obrotu nieruchomościami w pasie granicznym z tendencją uwzględnienia jej życiowego charakteru. Instrukcja wskazuje bowiem, że podania o zezwolenie należy załatwiać jako pilne, że zezwolenia mogą być wydawane w formie ogólnej, że dopuszczalne są zwolnienia dotyczące poszczególnych kategorii nabywców, że *w przypadkach nagłych notariusze mogą sporządzać obligatoryjne akty sprzedaży bez uprzedniego zezwolenia* itp. Wprawdzie mowa tu wyraźnie o aktach „obligatoryjnych" zawieranych w przypadkach nagłych, co mogłoby nasunąć wniosek, że w przypadkach innych (niena-

głych) uprzednie zezwolenie dla czynności obligatoryjnych byłoby jednak niezbędne. Konkluzji takiej nie można wszakże aprobować dla b. dzieln. pruskiej, skoro sprzeciwiałaby się ona stanowi prawnemu i pojęciom prawnym tego obszaru, gdzie akt obligatoryjny nie ma decydującego znaczenia dla sprawy zmiany tytułu własności nieruchomości.

Wyjaśnienie instrukcji, jakkolwiek powoduje się słusznymi tendencjami, nie może oczywiście być rozstrzygające dla sądów, które muszą stosować obowiązujące prawa należycie ogłoszone, nie zaś wewnętrzne zarządzenia władzy administracyjnej. Zresztą wyjaśnienie to odnośnie do „nagłych“ aktów „obligatoryjnych“, nie ma oparcia w rozp. o pasie granicznym, które poza tym nie przewiduje, by wolno było sporządzać umowy — o ile one w ogóle wymagają zezwolenia — bez takiegoż uprzedniego zezwolenia, w mniemaniu jakoby brak ten sanować mogła klauzula, zawarta w akcie, co do późniejszego zatwierdzenia go przez właściwą władzę.

VI.

Z urzędu należy wreszcie zwrócić uwagę na przepis art. 12 ustęp (8) rozp. Prez. Rzp. z dn. 23.XII. 1927 r. o granicach Państwa, na wstępie już przytoczony, z mocy którego obciążanie nieruchomości, położonych w pasie granicznym, zobowiązaniami pieniężnymi na rzecz cudzoziemców (cudzoziemskich osób prawnych), jakoteż osób prawnych krajowych opisanych w cyt. art. 12 ustęp (1) — wymaga zezwolenia wojewody.

...Ubocznie zauważa przy tym Sąd Apelacyjny — z uwagi na wątpliwości podnoszone już w orzecznictwie Sądów niższych instancyj — że cyt. przepis art. 12 ustęp (8) dotyczyć może tylko samoistnego nowego obciążania nieruchomości granicznych, nie odnosi się natomiast do obciążania już istniejących obciążeń na nieruchomości, np. umownego ustanowienia prawa zastawu na prawie (t. j. m. in. na wierzytelności hipotecznej oraz długu gruntowym i rentowym) w trybie §§ 1273, 1279 i 1291 poniem. k. c. Słuszność zaś tego założenia wynika z następujących motywów:

Rozp. o granicach Państwa jest w swym założeniu prawem o charakterze wyjątkowym, gdyż ogranicza wydatnie wolny w zasadzie obrót nieruchomościami i wolną dyspozycję właścicieli do obciążania swej własności. Jako prawo wyjątkowe nie powinno tedy — wg. zasad dogmatyki prawa — ulegać interpretacji rozszerzającej; miarodajną zaś dla omawianego art. 12 ustęp (8) może być wykładnia jeśli nie „ścieśniająca“, to w każdym razie wyjaśniająca (inaczej: „deklaratoryjna“ wzgl. „stwierdzająca“, *interpretatio declarativa).* Po analizie bowiem treści cyt. art. 12 ustęp (8) należy dojść do przekonania, że normodawca wyraził się w nim dokładnie, gdyż przez interpretację logiczną dochodzi się w efekcie do tych samych rezultatów, co przez wykładnię gramatyczną.

Przez „obciążanie“ nieruchomości zobowiązaniami pieniężnymi rozumieć należy — w sensie „gramatycznym“ — wszelkie możliwe sposoby nałożenia na grunt, a nie na prawa ciążące na gruncie obowiązku uiszczenia pewnej oznaczonej sumy pieniężnej. W innym bowiem razie poprawne brzmienie gramatyczne opiewałoby: „obciążanie nieruchomości i praw na niej ciążących...“

Interpretacja zaś logiczna również prowadzi do wniosku, że rzeczywiście normodawca zamierzał uzależnić od zezwolenia wojewody tylko obciążenie gruntu *sensu stricto.* Normodawca niewątpliwie miał na względzie, że uzależnienie obciążenia gruntu od uprzedniego zezwolenia wojewody jest w praktyce stosunkowo łatwo wykonalne; że natomiast cyt. art. 12 ustęp (8) siłą rzeczy, nawet bez złego zamiaru po stronie kontrahentów, stanowiłby w licznych przypadkach *lex imperfecta* w odniesieniu do obciążenia praw ciążących na nieruchomości. Nie można bowiem zapominać o tym, iż — jeśli chodzi o obszar Ziem Zachodnich — obciążanie praw ciążących na nieruchomościach może być legalnie i skutecznie dokonywane także poza księgą gruntową, np. przez wydanie wierzycielowi zastawnemu listu hipotecznego, gruntowego czy rentowego, połączone z pisemnym oświadczeniem zastawu. Wynika to jasno z §§ 1154, 1192 i 1274 poniem. k. c. Z mocy bowiem § 1154 „do przelewu wierzytelności — hipotecznej — listowej — potrzebne jest udzielenie na piśmie oświadczenia o przelewie i oddanie listu hipotecznego“; to samo zaś dotyczy długu gruntowego listowego (§ 1192) i wreszcie ustanowienia prawa zastawu na tych prawach, które dochodzi do skutku (z mocy § 1274) „według przepisów, obowiązujących dla przeniesienia prawa“.

Dlatego też z wykładni logicznej cyt. art. 12 ustęp (8) można wysnuć wniosek, że normodawca właśnie z uwagi na istniejące możliwości pozahipotecznego obciążenia praw ciążących na nieruchomości — ograniczył dyspozycję art. 12 ustęp (8) do przypadków stosunkowo łatwiej uchwytnych, tj. do obciążania nieruchomości, jako takiej, nowymi obciążeniami.

Rozumowaniu powyższemu możnaby zarzucić, że ograniczenie cyt. art. 12 ustęp (8) do samego obciążania nieruchomości (a nie praw ciążących na nieruchomości) będzie ewent. prowadziło do obejścia omawianej normy, a tym samym udaremni osiągnięcie *ratio legis,* którą normodawca się powodował. Można by mianowicie obawiać się, że właściciel nieruchomości, położonej w pasie granicznym, nie mogąc ją obciążyć na rzecz cudzoziemca, *in fraudem legis* ustanowi dla siebie np. dług gruntowy, by go następnie scedować cudzoziemcowi, wzgl. w inny sposób (hipoteką, długiem rentowym) obciąży nieruchomość w tym zamiarze, by „uprawniony“ z kolei przelał swe prawa na cudzoziemca. Obawa ta jednak nie może dla sprawy mieć decydującego generalnego znaczenia. Niepodobna przecież suponować reguły, jakoby obciążanie gruntu wzgl. praw ciążących na nim kierowane było normalnie ku obejściu przepisu cyt. art. 12 ustęp (8). W tych zaś przypadkach, gdzie istotnie zajdzie takie obejście, rozwiąże sprawę — w duchu *ratio legis* — przepis art. 14 rozp. z dn. 23.XII.1927 r. o granicach Państwa, z mocy którego wszelkie czynności prawne, zdziałane w celu obejścia ograniczeń przewidzianych w art. 12 i 13, są nieważne; przy czym o nieważności orzekają sądy na żądanie powiatowej władzy administracji ogólnej, a więc władzy w pierwszym rzędzie powołanej do strzeżenia politycznego interesu Państwa i bezpieczeństwa jego granic.

OD REDAKCJI

Z braku miejsca zmuszeni jesteśmy odłożyć do najbliższych numerów publikację zgromadzonych materiałów z dziedziny: orzecznictwa sądowego (z judykatury Sądu Najwyższego), opłat stemplowych (z orzecznictwa N. T. A.), zagadnień praktyki i spraw zawodowo - korporacyjnych.

WSPÓŁPRACA PRAWNICZA Z POLAKAMI ZAGRANICĄ

W ostatnim numerze (str. 20), w sprawozdaniu z zebrania Zarządu Zjednoczenia Notariuszów R. P., zaznaczyliśmy, że na zebraniu tym omawiana również była sprawa nawiązania kontaktu z polskimi organizacjami prawniczymi w Stanach Zjednoczonych A. P.

Myśl ta z inicjatywy P. Prezesa dra *Bronisława Hełczyńskiego* znalazła właśnie szczęśliwą realizację w szerszej skali, a to w postaci utworzonej przy Światowym Związku Polaków z Zagranicy — Komisji współpracy z prawnikami polskimi zagranicą.

W skład Komisji weszli—obok przedstawicieli rzeczonego Związku z P. Prezesem dr *Hełczyńskim* na czele—rzecznicy poszczególnych krajowych organizacji prawniczych, a m. inn. w szczególności: Zrzeszenia Sędziów i Prokuratorów R. P., Związku Adwokatów Polskich i Zjednoczenia Notariuszów R. P.

Odpowiednia Komisja z ramienia prawników polskich w Stanach Zjednoczonych A. P. ma być niebawem powołana.

W ten sposób zarysowują się zręby organizacji współpracy prawników polskich — w kraju i zagranicą. Współpracę tę należy powitać gorącym słowem uznania.

ZJAZD IZBY POZNAŃSKIEJ W SPRAWIE PASA GRANICZNEGO

Dnia 28 listopada r. b. odbył się zwołany przez Radę Notarialną w Poznaniu — Zjazd Notariuszów Izby Poznańskiej, poświęcony sprawie stosowania praktycznego przepisów rozporządzenia z 22 stycznia 1937 r. do prawa o granicach Państwa.

Licznie zgromadzonych w sali Bazaru Poznańskiego uczestników Zjazdu oraz przybyłych gości powitał Prezes Rady P. Not. dr *Witold Jeszke.* Objął on też przewodnictwo obrad, którym przysłuchiwali się obecni przedstawiciele władz państwowych, a wśród nich — P. Prezes Sądu Apelacyjnego w Poznaniu *Szyszko* i P. Wicewojewoda Poznański *Łebkowski.*

Gruntownie opracowane referaty wygłosili P. P. Not.: *Stanisław Esden - Tempski* z Bydgoszczy, który ujął sprawę ze stanowiska prawnego, i *Kazimierz Nykiel* z Ostrowa, który przedstawił sprawę ze strony praktycznej. Koreferat wygłosił P. Not. *Wacław Różycki* z Wielunia.

Z kolei Członek - Sekretarz Rady Notarialnej P. Not. dr *Edward Korczyński* zakomunikował zasady doniosłej uchwały Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 listopada r. b., którą właśnie ogłosiliśmy w obszernym ujęciu (str. 15 — 21).

Wreszcie obecny na Zjeździe w charakterze gościa Wiceprezes Zarządu Zjednoczenia Notariuszów R. P. P. Not. *Józef Mołdenhawer* z Warszawy przedstawił w ogólnych zarysach działalność Zjednoczenia Notariuszów, zmierzającą do osiągnięcia poprawy stosunków prawnych w pasie granicznym.

W obszernej dyskusji nad wygłoszonymi referatami uczestnicy Zjazdu uwydatniali groźną sytuację, w jakiej znalazł się notariat na obszarze zachodniego pasa granicznego.

ZE ZRZESZENIA ASESORÓW I APLIKANTÓW W WARSZAWIE

Dnia 20 listopada r. b. odbyło się w lokalu Rady Notarialnej w Warszawie Nadzwyczajne Walne Zebranie członków Zrzeszenia Asesorów i Aplikantów Notarialnych w Warszawie.

Po objęciu przewodnictwa Zebrania przez P. As. *Kazimierza Niewęgłowskiego,* Prezes Zrzeszenia P. As. *Mieczysław Jabłoński* złożył sprawozdanie z działalności Zarządu za czas od dn. 16 marca 1937 r. do dn. 20 listopada 1937 r., podkreślając stałą dążność Zarządu do zwiększenia ilości członków Zrzeszenia oraz do systematycznego ich szkolenia.

Następnie Zebranie dokonało wyboru Wiceprezesa Zrzeszenia, którym został P. As. dr *Leon Zubrzycki.*

Zebranie zakończyło wezwanie przez Prezesa Zrzeszenia zebranych do usilnej pracy w kierunku pogłębiania wiedzy prawniczej, do opracowywania tematów, związanych z praktyką notarialną i hipoteczną oraz do zamieszczania prac z tej dziedziny w czasopismach prawniczych.

PODATEK OD OZNAK (SZYLDÓW) NOTARIALNYCH

Pod powyższym tytułem w Nr. 19 r. b. (str. 22) zamieściliśmy za prasą codzienną notatkę, że Ministerstwo Spraw Wewnętrznych wyjaśniło, iż oznaki (szyldy) kancelarii notarialnych wolne są od podatku komunalnego.

Na podstawie tej notatki niektórzy P. P. Notariusze zwrócili się do właściwych zarządów miejskich o umorzenie wymierzonego podatku, ale tu i owdzie spotkali się z odmową, co wywołało nawet pośrednie pod naszym adresem zarzuty, że podaliśmy nieprawdziwą wiadomość.

Nie mielibyśmy nic do powiedzenia na nasze usprawiedliwienie, gdyby rzeczona wiadomość nie była... prawdziwa. Tyle tylko, że wyjaśnienie Ministerstwa Spraw Wewnętrznych nie miało charakteru ogólnego, lecz dotyczyło konkretnego wypadku. Nie zmienia to postaci rzeczy, gdyż Ministerstwo zajęło w ten sposób stanowisko, które oczywiście jest miarodajne dla każdego analogicznego wypadku.

Dla postawienia kropki nad i — ogłaszamy w dosłownym brzmieniu uzyskany z Ministerstwa Spraw Wewnętrznych odpowiedni wyciąg z reskryptu z dnia *9 sierpnia 1937 r.* — Nr. *SF. 39/5/4* (do Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach). W reskrypcie tym m. inn. czytamy:

Jeśli chodzi o oznaki kancelaryj notariuszów i komorników, to napisy te winny być zwolnione od podatku komunalnego od plakatów, szyldów i anonsów, gdyż zgodnie z rozp. Min. Sprawiedliwości z dn. 11.VII.1931 r. (Dz. U. R. P. Nr. 74, poz. 601) — kancelarie te mają obowiązek posiadania ściśle określonych oznak (§ 5 rozp.), a nadto — z uwagi na charakter czynności, spełnianych przez komornika względnie notariusza, — napisy umieszczane na tych kancelariach winny być traktowane, jeśli chodzi o podatek od szyldów, na równi z napisami urzędów państwowych.

Wobec powyższego napisy te są wolne od podatku od szyldów na podstawie art. 17 p. 3 ustawy z dnia 11.VIII.1923 r. (Dz. U. R. P. z r. 1936 Nr. 62, poz. 454).

Ś. † P.

ZYGMUNT ZABIERZOWSKI

Dnia 27 listopada r. b. zmarł w Warszawie po długiej i ciężkiej chorobie ś. p. Zygmunt Zabierzowski, Notariusz przy Wydziale Hipotecznym stołecznego Sądu Grodzkiego. Zmarł w sile wieku, bo licząc zaledwie 46 lat...

Koleje życia ś. p. Zygmunta Zabierzowskiego, urodzonego w ziemi brzeskiej w roku 1891, były znaczone nieprzerwanym pasmem prac państwowych, które wynagrodzone zostały licznymi wysokimi odznaczeniami. Po przebyciu wielkiej wojny w szeregach armji rosyjskiej, a od roku 1917, gdy pierwsza ku temu otworzyła się po tamtej stronie kordonu możliwość — w szeregach formacji polskich, w I Dywizji Strzelców Polskich, wyszedł z pracy wojskowej w połowie 1919 roku, by objąć stanowisko naczelnika wydziału w Zarządzie Cywilnym Ziem Wschodnich. Niebawem jako Główny Komisarz Wyborczy przeprowadza wybory do Sejmu Wileńskiego, po ostatecznym zaś przyłączeniu Wileńszczyzny do Rzeczypospolitej zostaje starostą w Święcianach, skąd wkrótce — poprzez kierownictwo wydziału w Poleskim Urzędzie Wojewódzkim — powołany zostaje do stolicy, gdzie obejmuje stanowisko naczelnika wydziału w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych, a następnie w Prezydium Rady Ministrów, jako wytrawny specjalista w sprawach Ziem Wschodnich. Po kilku latach wychodzi jednak poza zakres tej specjalności i obejmuje stanowisko szefa gabinetu Ministra Spraw Wewnętrznych, a pnąc się coraz wyżej po szczeblach służby administracyjnej, jako człowiek obdarzony żywą inteligencją i wysoką bystrością umysłu, a przy tym doskonały organizator i oddany Państwu pracownik, zostaje niebawem dyrektorem Departamentu Organizacyjnego Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i wreszcie Komisarzem Rządu w Gdyni.

Na tym stanowisku następuje kres pracy ś. p. Zygmunta Zabierzowskiego w administracji politycznej. Dnia 1 września 1933 r. zostaje Notariuszem w Opatowie, a po czterech miesiącach — w Warszawie. Po kilku zaledwie latach pracy w notariacie przenosi się do wieczności... A w ciągu tych kilku lat, będąc przez rok członkiem Rady Notarialnej w Warszawie, dał się poznać, jako dobry i bardzo uczynny kolega, którego przedwczesne odejście wywołało powszechny i głęboki w szeregach notarialnych żal.

Cześć Jego pamięci!

Ś. P. ALFONS-MARJAN MALARSKI
(WSPOMNIENIE POZGONNE)

Ś. p. Alfons-Marjan Malarski urodził się dnia 2 sierpnia 1888 r. Pochodził z Rodziny, która wydała bojowników o Niepodległość Polski.

Po studjach ś. p. Malarski poświęcił się pracy w sądownictwie.

Z wybuchem wojny światowej powołany zostaje do służby w armji rosyjskiej, gdzie z narażeniem życia, prowadzi akcję niepodległościową w szczególności wycofuje z frontu lub nie kieruje na front rzesze rodaków-wojskowych.

W otoczeniu ś. p. Malarskiego skupiają się w ten sposób coraz większe zespoły Polaków. Był ich prawdziwym opiekunem i doradcą, zawsze traktując każdego rodaka jako brata: ukrywa dezerterów, dzieli się z nimi ostatnim groszem.

Po wskrzeszeniu Państwa Polskiego staje do dalszej pracy w swym zawodzie. Jest sędzią pokoju w Sokółce, naczelnikiem sądu grodzkiego w Białymstoku.

W r. 1934, sterany przeżyciami wojny i pracy zawodowej, porzuca ukochaną pracę w sądownictwie polskim i obejmuje notarjat w Siemiatyczach.

Równolegle z pracą zawodową Zmarły poświęca się systematycznie społeczeństwu, zajmując szereg stanowisk honorowych. Ostatnio przyczynił się wydatnie do zorganizowania Bezprocentowej Kasy Chrześcijańskiej i Banku Spółdzielczego w Siemiatyczach.

Był przykładem ofiarności i poświęcenia dla Polski, której ukochanie wyniósł z domu rodzicielskiego: ze swych skromnych zarobków łożył na cele społeczne, w szczególności na ubogich.

W życiu był cichy i skromny. To też przez pasmo życia zjednał sobie powszechny szacunek.

Dnia 25 lipca 1937 r. opatrzony św. Sakramentami zasnął na wieki w Warszawie w klinice św. Józefa. W złożeniu zwłok w Siemiatyczach, na cmentarzu parafjalnym, wzięli udział liczni przyjaciele, koledzy i miejscowe społeczeństwo.

A. G.

Ruch osobowy

IZBA NOTARIALNA — WARSZAWA

Syromiatnikow Konstanty, emerytowany sędzia S. N. — mianowany notariuszem w Wyszkowie.

Pereświet-Sołtan Piotr, notariusz grodzki w Piotrkowie — zwolniony na podanie.

Polender Wacław, em. sędzia okręgowy śledczy w Warszawie — mianowany notariuszem grodzkim w Piotrkowie.

Makowski Tadeusz, notariusz w Tykocinie — przeniesiony do Garwolina.

Szlompka Ludwik, notariusz w Działoszynie — przeniesiony do Tykocina.

IZBA NOTARIALNA — LWÓW

Siekierski Józef, asesor notarialny w Krakowie — mianowany notariuszem w Kopyczyńcach.

IZBA NOTARIALNA — KRAKÓW

Guzikowski Stefan, notariusz w Suchej — przeniesiony do Liszek.

Mika Karol, asesor notarialny w Krakowie — mianowany notariuszem w Suchej.

Szeligiewicz Józef, notariusz w Dukli — przeniesiony do Nowego Targu.

Woźniak Jan, asesor notarialny w Krakowie — mianowany notariuszem w Dukli.

KANDYDACI DO APLIKACJI NOTARIALNEJ

W Izbie Warszawskiej:

Do Rady Notarialnej w Warszawie złożył podanie *Władysław Siła-Nowicki*, zamieszkały w Warszawie, ul. Nowogrodzka 44/3, z prośbą o wskazanie patrona, u którego mógłby odbyć aplikację.

W Izbie Poznańskiej:

Aplikant notarialny *Teodor Pusz* w Łobżenicy, zaliczony w poczet aplikantów notarialnych z dniem 25 marca 1937 r., który odbywa aplikację notarialną u Notariusza *Jana Wyrwicza* w Łobżenicy do końca grudnia 1937 r., złożył w Radzie Notarialnej w Poznaniu prośbę o wskazanie z dniem 1 stycznia 1938 r. patrona, u którego mógłby odbyć dalszą aplikację.

PP. Notariusze, którzy pragnęliby przyjąć tegoż aplikanta na dalszą aplikację, zechcą skomunikować się z wymienionym aplikantem wprost lub z Radą Notarialną w Poznaniu.

Dla ścisłości zaznaczamy, że P. Not. Dr Ludwik Zakrocki, Poseł na Sejm, odznaczony został *Krzyżem Oficerskim Orderu Polski Odrodzonej.*

OGŁOSZENIA

NA LISTACH ASESORÓW I APLIKANTÓW NOTARIALNYCH

W Izbie Lubelskiej:

Rada Notarialna w Lublinie wpisała na listę aplikantów:

1. *Jana Korzeniowskiego* — pod patronatem Not. *Zielińskiego* w Zamościu;
2. *Franciszka Moszczyńskiego* — pod patron. Not. *Komorowskiego* w Krasnymstawie;
3. *Mariana Wróbla* — pod patron. Not. *Falkiewicza* w Radomiu;
4. *Józefa Szewczuka* — pod patron. Not. *Nowachowicza* w Radomiu;
5. *Witolda Mazurkiewicza* — pod patron. Not. *Rosińskiego* w Zamościu.

ŚCISŁY KOMITET REDAKCYJNY: *Przewodniczący* — Zygmunt Hübner. *Członkowie* — dr Stefan Benedykt, Jakub Glass, Karol Hettlinger, Marian Kurman (Warszawa), dr Witold Prądzyński, dr Jan Sławski (Poznań), Tadeusz Nawrocki, dr Tadeusz Kostórkiewicz (Lwów), dr Stefan Breyer, dr Józef Krzyżanowski (Kraków), Antoni Xiężopolski (Lublin).

Odpowiedzialny za pismo — *Redaktor:* dr Wiktor Natanson.

WYDAWCA: *IZBA NOTARIALNA OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE* *w osobie Zygmunta Hübnera, Notariusza w Warszawie.*

Drukarnia Braci Drapczyńskich, Warszawa, Piusa Nr 15.